



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **H. MARULLOH**, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Jl. H. Khayar RT/RW: 010/006, Ciganjur, Jagakarsa, Jakarta Selatan; untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat I;
 2. **DJAMHARI**, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Jl. H. Kaisin RT/RW: 004/004, Cipedak, Jagakarsa, Jakarta Selatan; untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat II;
 3. **KHOIRUDIN**, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Kp. Utan Jaya RT/RW: 005/008, Grogol, Limo, Depok; untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat III;
 4. **Drs. M. SAPRI HS**, Pekerjaan: Guru, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Jl. Persahabatan, RT/RW: 001/004, Cipedak, Jagakarsa, Jakarta Selatan; untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat IV;
 5. **TAKHRIM**, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Gang Panjang RT/RW: 004/004, Cipedak, Jagakarsa, Jakarta Selatan; untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat V;
 6. **NURHASAN**, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Jl. Kahfi I, Gang Panjang, RT/RW : 004/004, Cipedak, Jagakarsa, Jakarta Selatan; untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat VI;
- Penggugat I sampai dengan Penggugat VI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada IBNU SINA HUTASOIT, S.H., dk., yang kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum K.SIH HUTASOIT S.H & Rekan

Halaman 1 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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

beralamat di Jalan Nurul Huda No. 23, RT. 001/004, Kampung Utan, Ciputat Timur, Tangerang-Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2023;

untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Para Penggugat;

LAWAN:

1. **ENDY ARYA YOGA**, Laki – laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. O Kavling No. 19, RT. 008/RW. 014, Kel. Kebon Baru, Kec. Tebet, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marx Andryan, S.H., M.M., M.Hum., dkk., Para Advokat pada Kantor Hukum MARX & Co., beralamat di Wisma GKBI Lantai 15 Suite 1501, Jalan Jenderal Sudirman No. 28, Jakarta Pusat 10210 bertindak untuk dan atas nama Endy Arya Yoga yang beralamat di Jalan O Kavling Nomor 19, RT/RW: 008/014, Kebon Baru, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 3 Agustus 2023;

untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat I;

2. **SALWA MOHAMAD MASYHUR**, Perempuan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Musyawarah No. 34 B, RT.006/RW.004, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan;

untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat II;

3. **ABDULLAH MOHAMAD MASYHUR**, Laki – laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Musyawarah No. 34 B, RT.006/RW.004, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan;

untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat III;

Dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada YUNICO SYARIR, S.H. dan ZULHAM EFFENDI, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum ZRZ LAW OFFICE yang berkedudukan di Jalan Albaidho No. 86 RT. 007 RW. 06, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2023;

4. **SOPYAN**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta, tanggal 3 Juli 1976, beralamat di Kelapa Tiga, RT/RW : 004/003, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, NIK : 3174090307760011;

untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. PEMERINTAH RI Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA JAKARTA SELATAN, beralamat di Jl. Raya Tanjung Barat No. 1 RW 1, Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan;

untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat V;

Tergugat I sampai dengan Tergugat V untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar masing-masing pihak;

Setelah memeriksa alat bukti yang diajukan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Juli 2023 dalam Register Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN, HUBUNGAN HUKUM DAN KEPENTINGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT;

1. Bawa PARA PENGGUGAT merupakan ahli waris dari AMSIR bin IDJO berdasarkan Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris No. 67/1982 dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan, yang terdiri dari :
 - a. H. Sa'aba bin Amsir;
 - b. H. Sa'abun bin Amsir;
 - c. H. Abdul Gani bin Amsir;
 - d. Engkos bin Amsir;
 - e. H. Yusup bin Amsir;
 - f. Salimah binti Amsir;
 - g. H. Rokiyah binti Amsir;
2. Bawa H. Sa'aba bin Amsir telah meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 1985 di Jakarta, dan meninggalkan 8 (delapan) orang anak, yaitu :
 1. Abd. Rachman bin H. Sa'aba;

Halaman 3 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Abd. Azis, S. AG bin H. Sa`aba;
3. Juriah binti H. Sa`aba;
4. Amirudin bin H. Sa`aba;
5. Khoirudin bin H. Sa`aba;
6. Almrahumah Saonah binti H. Sa`aba meninggalkan ahli waris :
 - a. Nihayati;
 - b. Syamsiah;
 - c. Jayadi;
 - d. Jahroh;
 - e. Neneng Hasanah;
 - f. Nasroh;
 - g. Tabroni;
 - h. Jumaroh;
7. Almarhum H. Mursyidi meninggalkan ahli waris :
 - a. Hetty Nurhayati;
 - b. Lenna Herwita;
 - c. Fifi Wijaya;
8. Almarhumah Maryam meninggalkan ahli waris :
 - a. Kamaludin;
 - b. Royahih;
 - c. Marzukoh;
 - d. Mansyur;
 - e. Unun Damayanti;
 - f. Linda Royadih;
 - g. Nurdyani;

Dalam hal ini seluruh ahli waris dari H. Sa`aba berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dicatat dalam buku register Camat Jagakarsa No. 776-1.755.19 tanggal 29 Agustus 2022, dalam hal ini diwakili oleh saudara Khoirudin (Penggugat III) berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Agustus 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bawa H. Sa'abun bin Amsir telah meninggal dunia pada tanggal 20 Mei 2015 di Jakarta, dan meninggalkan 6 (enam) orang anak, 3 orang anak telah meninggal dunia, 3 orang anak yang masih hidup, yaitu :

- (1) H. Mahbub bin H. Sa'abun, meninggalkan ahli waris :
 - a. Maryam;
 - b. Abdul Razak;
 - c. Muhibah;
 - d. Nurhasanah;
 - e. Jamaludin;
 - f. Mariyam;
 - g. Marwaji, yang telah meninggal dan meninggalkan ahli waris, yaitu:
 - g.1. Muhammad Ilham Bayhaqi (dibawah umur);
 - g.2. Kirana Syifa Aprilia (dibawah umur);(huruf a s/d g dari istri pertama Almarhumah Hj. Zuhro);
 - h. Qotrunnada Mawaddah (masih di bawah umur/ anak dari istri kedua Hj. Maswanah);
- (2) Almarhumah Sadiyah binti H. Sa'abun meninggalkan ahli waris :
 - a. syamsudin;
 - b. Agus Efendi;
 - c. Fatimah;
 - d. Maisaroh;
 - e. Muhamad Mu'min;
 - f. M. Hasyim;
 - g. Ninik suryani;
- (3) Almarhumah Hj. Siti Sapuroh binti H. Sa'abun telah meninggalkan ahli waris:
 - a. Saifudin;
 - b. Solihin;
 - c. Syahronih;
 - d. Samsul Hidayat;
 - e. Syaiful Hidayat;
 - f. Syaiful Fajar;

Halaman 5 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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) Syafei bin H. Sa`abun;
- (5) Drs. M. Sapri bin H. Sa`abun;
- (6) Saodah binti H. Sa`abun;

Dalam hal ini seluruh ahli waris dari H. Sa`abun berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dicatat dalam buku register Camat Jagakarsa No. 775/1.755.19 tanggal 29 Agustus 2022. Dalam hal ini diwakili oleh saudara Drs. M. Safri HS (Penggugat IV) berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Agustus 2022;

4. Bahwa H. Abdul Gani bin Amsir telah meninggal dunia pada tanggal 02 Januari 1997 di Jakarta, dan meninggalkan 4 (empat) orang anak, yaitu :
 - a. Nurodi bin H. Abdul Gani;
 - b. Rosemah binti H. Abdul Gani;
 - c. Takhrim bin H. Abdul Gani;
 - d. Rohmanih H.A.G binti H. Abdul Gani;

Dalam hal ini seluruh ahli waris dari H. Abdul gani berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dicatat dalam buku register Camat Jagakarsa No. 190/1755.29 tanggal 20 Maret 2014, diwakili oleh saudara Takhrim bin H. Abdul Gani berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Agustus 2022;

5. Bahwa Engkos bin Amsir telah meninggal dunia pada tanggal 05 September 2021 di Jakarta, dan meninggalkan 1 (satu) orang anak, yaitu :
 - a. M. Nasir yang telah meninggal dunia di Jakarta tanggal 26 Februari 2022 dan meninggalkan ahli waris yaitu :
 - a.I. Nurhasan;
 - a.II. Rini Widiasutti;

Dalam hal ini seluruh ahli waris dari H. Sa`aba diwakili oleh saudara Nurhasan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 15 September 2022;

6. Bahwa Hj. Salimah binti Amsir telah meninggal dunia pada tanggal 14 Oktober 2018 di Jakarta, dan meninggalkan ahli waris sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 28 Agustus 2022, yaitu :
 - a. H. Marulloh;
 - b. Hj. Saronih;
 - c. Royati;
 - d. Saifullah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Fatmawati;
- f. Alm. Hj. Muryati yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 April 2018, dan meninggalkan ahli waris, yaitu :
 - (1) Zakiyah;
 - (2) Nasrudin;
- g. Alm. Nurhayati yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 April 2012 dan meninggalkan 3 (tiga) orang anak, yaitu:
 - (1) Sofi Saputra;
 - (2) Aldilla Lestari;
 - (3) Adinda Tri Rahayu;

Dalam hal ini seluruh ahli waris dari Hj. Salimah binti Amsir diwakili oleh H. Marulloh berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 September 2022;

7. Bahwa H. Yusuf bin Amsir telah meninggal dunia pada tanggal 16 September 2003 di Jakarta, dan meninggalkan 5 (lima) orang anak sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris yang dicatat dalam buku register Kecamatan Jagakarsa No : 210/1.755.29 tanggal 31 Maret 2013, yaitu :
 - a. Zainabun, SAG binti H. Yusup;
 - b. Nurudin bin H. Yusup;
 - c. Zayadi bin H. Yusup;
 - d. Yuliyanti binti H. Yusup;
 - e. Alm. Zainuri bin H. Yusup yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 17 April 1967 dan meninggalkan ahli waris sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 Agustus 2022, yaitu :
 - (1) Ade Fajar Nopriyansah;
 - (2) Zahra Darma Septianti;
 - (3) Nurul Widia Astuti;
 - f. Djamhari;

Dalam hal ini seluruh ahli waris dari H. Yusuf diwakili oleh saudara Djamhari berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 2 Oktober 2022;

8. Bahwa ahli waris dari Alm. H. Rokiyah binti Amsir, menolak warisan atas sebidang tanah seluas 2.876 m² sebagaimana girik C, No. 663 persil 97n blok S II yang tercatat atas nama Amsir bin idjo, yang dibuat berdasarkan Surat Pernyataan Penolakan Warisan tertanggal 2 September 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan demikian Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum AMSIR Bin IDJO pemilik tanah adat yang tercatat dibuku letter C Kelurahan Ciganjur nomor 663 atas nama Amsir bin Idjo persil 97 b Blok S II seluas ± 2.876 M², Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
10. Bahwa objek tanah tersebut diatas terletak saat ini di kenal dengan Jalan Batu Belah RT 01/ RW 04 Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan (“Objek Tanah”);
11. Bahwa sejak meninggalnya Amsir Bin Idjo objek tanah tersebut dikuasai dan dinikmati oleh ahli para waris (Para Penggugat);
12. Bahwa objek tanah tersebut merupakan tanah kering dan/atau lahan kosong yang dikelola oleh ahli waris dari Amsir Bin Idjo dengan cara ditanami pepohonan diantaranya adalah pohon pisang yang saat itu masih dapat dinikmati dan dikuasai oleh para ahli waris (Para Penggugat) Amsir Bin Idjo;
13. Bahwa objek tanah tersebut selama dalam penguasaan dan pengelolaan ahli waris hingga sampai di bulan Juli 2021 tidak ada penolakan dan merasa dirugikan dari pihak manapun;
14. Bahwa permasalahan dimulai sekitar Juli 2021 dan bulan Mei 2022, peristiwa mana Tergugat IV membuat Sertipikat Hak Milik No. 07638 (SHM No. 07638) atas nama SOPYAN di atas objek tanah milik Para Penggugat dengan cara melawan hukum, yang kemudian Tergugat I yang mengaku memiliki objek tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 212/Cipedak atas nama ENDY ARYA YOGA melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pembatalan terhadap SHM No. 07638 atas nama SOPYAN (Tergugat IV) melalui Tergugat V;
15. Bahwa sebagaimana permohonan pembatalan SHM No. 07638 tersebut diatas, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta (“Kanwil DKI”) membatalkan SHM No. 07638 milik Tergugat IV dengan mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. : 10/Pbt/BPN.31/IV/2022 tanggal 19 April 2022 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 7638/Cipedak tercatat atas nama SOPYAN seluas 2.876 m², terletak di Jalan Batu Belah RT. 001/RW.04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan (“SK Pembatalan”), dengan dasar permohonan dan alasan pembatalan adalah sebagai berikut :

Halaman 8 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

- a. Bahwa SOPYAN memperoleh bidang tanah Persil No. 94 Blok D-II Kohir C.15 seluas ±2.900 m² dari : 1. ABDUL GANI, 2. ENGKOS, 3. Nyonya SALIMAH, 4. Nyonya Hj. ROKIYAH (ahli waris Amsir bin Idjo) berdasarkan Akta Jual Beli No. 12/2015 tanggal 29 Januari 2015, yang dibuat dihadapan HERU WARSITO, SH., PPAT di Jakarta;
- FAKTA HUKUM : Bahwa AJB yang dibuat oleh SOPYAN dengan menggunakan Sebagian ahli waris adalah merupakan perbuatan pidana;
 - karena ahli waris ABDUL GANI telah meninggal pada tanggal 2 Januari 1997. Hal ini dibuktikan dengan adanya putusan pidana terhadap Tergugat IV. Selain itu kurangnya pihak ahli waris, dan dasar hak nya berbeda dengan milik ahli waris AMSIR bin IDJO;
- b. Bahwa terhadap penerbitan SHM No. 07638/Cipedak atas nama SOPYAN terdapat keberatan dari ENDY ARYA YOGA (Tergugat I) karena sertifikat tersebut diterbitkan di atas tanahnya yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 212/Cipedak atas nama Endy Arya Yoga, seluas 1.995 m² diterbitkan pada tanggal 12 September 2001 dan berakhir pada tanggal 11 September 2021;
- c. Bahwa berdasarkan hasil audit investigasi oleh Inspektor Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai surat No. 87/45-900/XII/2021 tanggal 22 Desember 2021, sebagai berikut:
- Bahwa dalam penerbitan SHM No. 07638 telah terjadi cacat administrasi/cacat yuridis yang disebabkan antara lain :
- 1) Telah terjadi perusakan Sertifikat, Buku Tanah dan Surat Ukur pada SHM No. 07638/Cipedak yang semula atas nama SUGIMAN BANJIR menjadi SOPYAN;
 - 2) Telah terjadi perbuatan dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, perusakan informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik dengan tujuan agar informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik tersebut dianggap seolah – olah data yang otentik dengan cara mengubah data yang ada pada Aplikasi KKP yang pada

Halaman 9 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

awalnya merupakan data atas nama SUGIMAN BANJIR menjadi SOPYAN;

- 3) Diduga terdapat pemalsuan tanda tangan pada tanda terima (DL 301A) SHM no. 07638/Cipedak;
- 4) Bidang tanah yang digambarkan pada SHM No. 07638/Cipedak terletak di Jalan Batu Belah sedangkan alas hak (SOPYAN) berada di Jalan Persahabatan;
- 5) Bawa terhadap proses penerbitan SHM No. 07638/Cipedak atas nama SOPYAN tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap No. 01/JUKNIS300.01.01.II/2019 tanggal 1 Februari 2019 dan Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019 tanggal 4 Maret 2019;
- 6) Bawa SHM No. 07638/Cipedak, tumpang tindih dengan SHGB No. 212/Cipedak an. Endy Arya Yoga, seluas 1.995 m² diterbitkan pada 12 September 2001 dan berakhir pada 11 September 2021;

II. ADANYA UPAYA KRIMINALISASI OLEH PIHAK TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

16. Bawa kemudian setelah pembatalan SHM No. 07638/Cipedak dibatalkan oleh pihak BPN atau Tergugat V, pihak Tergugat I melalui kuasa hukumnya, MARX ANDRYAN, SH., MM., M.Hum, membuat laporan Polisi terhadap SOPYAN, termasuk DJAMHARI (Penggugat II) dengan No. LP : LP/B/2915/VI/2022/SPKT/POLDA METRO JAYA tanggal 14 Juni 2022 atas dugaan tindak pidana pasal 263 KUHPidana dan/atau pasal 264 KUHPidana dan/atau pasal 266 KUHPidana dan Tergugat II dan Tergugat III membuat laporan Polisi terhadap SOPYAN melalui kuasanya, yaitu Ir. Dario Sahad atas dugaan pasal 167 KUHPidana, sebagaimana laporan Polisi Nomor : LP/B/2818/VI/2022/SPKT/POLDA METRO tanggal 08 Juni 2022;
17. Bawa Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya, Ir. Dario Sahad, menyatakan melalui surat somasinya, bahwa kliennya adalah pemilik asli objek tanah yang bertempat di Ciganjur RT 001/004 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dengan alas haknya adalah Akta Jual Beli Nomor 890/Jagakasa/1996 dengan luas 250 m² atas nama Tergugat II dengan bukti persil 97b blok S II, Kohir C.53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan Akta Jual Beli No. 889/Jagakarsa/1996 dengan luas 250 m² atas nama Tergugat III dengan bukti persil 97b blok S II, Kohir C.53;
18. Bawa atas laporan Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat II telah dijadikan Tersangka sebagaimana Surat Ketetapan No.: SP.Tap/447/VII/2022/Ditreskrimum tertanggal 6 Juli 2022 atas perkara dugaan tindak pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin yang berhak dan/atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHPidana dan/atau Pasal 263 KUHPidana dan/atau Pasal 264 KUHPidana dan/atau Pasal 266 KUHPidana yang terjadi pada bulan Mei 2022 di Jakarta Selatan;
- a. FAKTA HUKUM : PENGGUGAT II belum pernah dilakukan BAP oleh Penyidik POLDA METRO JAYA, bahkan hanya dipanggil 1 (satu) kali, dan PENGGUGAT meminta ditunda melalui suratnya yang disampaikan oleh Kuasa Hukumnya. Namun langsung ditingkatkan ke tahap penyidikan, bahkan langsung menjadi TERSANGKA dalam jangka waktu 5 hari, sebagaimana Surat Perintah Penyidikan No. : SP.Sidik/1218/VII/2022/Ditreskrimum tanggal 1 JULI 2022, sedangkan Penetapan Tersangka, tanggal 6 Juli 2022;
- a. Selain itu, PENGGUGAT II dan/atau PARA PENGGUGAT yang merupakan ahli waris sudah menguasai fisik tersebut sebagai ahli waris dari AMSIR bin IDJO berdasarkan Girik C. No. 663, sejak lama;
19. Bawa senyatanya yang terjadi adalah objek tanah sengketa tersebut tidak pernah di perjual belikan dan/atau dialihkan dan/atau dikuasai oleh pihak lain sampai gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat;
20. Bawa tidak pernah terjadi jual beli antara saudara SOPYAN dengan Para Penggugat dari Amsir Bin Idjo, selain dari pada pemalsuan yang dilakukan oleh Tergugat IV dengan mencatut nama beberapa pihak ahli waris yang Sebagian telah meninggal dunia. Hal ini berdasarkan surat kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana diterangkan pada angka 15 huruf a diatas;
21. bawa berdasarkan keterangan pada angka 16 dan angka 17 telah mendatangkan kerugian bagi Para Penggugat baik materil dan immateril;
22. bawa objek tanah milik Para Penggugat yang terletak di RT 001/ RW 04 Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan sampai saat

Halaman 11 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

ini adalah berupa lahan kosong, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak pernah menguasai, merawat lahan tersebut;

23. bahwa Bawa untuk mempermudah pemeriksaan dalam perkara ini dan agar putusan tidak sia – sia (illusoir), maka sudah sepatutnya PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan SITA JAMINAN terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Batu Belah RT. 001/RW. 04 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;

III. FAKTA HUKUM

1. Bahwa pemegang hak pertama atas SHGB No. 212/Cipedak yaitu Insinyur Syahrir, kemudian beralih kepada Fahmi, yang kemudian dijaminkan kepada KOPERASI SIMPAN PINJAM "JASA" PUSAT, yang berkedudukan di Pekalongan dengan diletakkan Hak Tanggungan No. 2998/2008 dengan Peringkat Pertama senilai Rp. 1.265.000.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh lima juta rupiah), yang kemudian beralih kepada Tergugat I berdasarkan AJB tanggal 26 Agustus 2010, sehingga semakin jelas bahwa Tergugat I tidak mengetahui mengenai objek tanah tersebut, dan tidak pernah menguasai, mengurus dan merawat objek tanah tersebut, bahkan kedudukan Koperasi Simpan Pinjam "Jasa" berada di Pekalongan, sehingga dapat dipertanyakan apakah Tergugat I mengetahui Riwayat tentang objek tanah tersebut termasuk keadaan atau fisik tanah tersebut?;
2. Bahwa penunjuk atas dasar kepemilikan SHGB No. 212 adalah tanah negara bekas B.67/Ciganjur, dan hal lain – lain "sebidang tanah bekas E.8280 seb. Untuk Hak Guna Bangunan, berdasarkan SK Gub. Kep. DKI Jakarta tanggal 22-1-1981 No. 299/47/I/HGB/S/I/1981", maka sudah jelas bahwa penunjuk alas kepemilikan SHGB tersebut tidak terletak di Jalan Batu Belah RT. 001/RW 04 atau bukanlah diatas tanah milik Para Penggugat, sebagaimana diuraikan berikut :
 - a. Surat Keterangan No.01/I.711.2 tertanggal 25 September 2001, yang isinya menerangkan bahwa :

"berdasarkan berkas pencatatan Hak Eigendom dari Seksi Pendaftaran Tanah tanggal 8 Oktober 1929 No. 1560, bahwa Eigendom Verponding No. 8280 terletak di Tanjung Barat";
 - b. Berdasarkan Yurisprudensi, yaitu Putusan No. 051/G/1994/Tn/PTUN.Jkt jo Putusan No. 118/B/1995/PT.TUN.Jkt jo Putusan No. 223 K/TUN/1996, dimana dalam pertimbangan putusan tersebut adalah mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Pakai No. 412 Desa Ciganjur, yang asal usulnya dari tanah bekas Eigendom Verponding (EV) No. 8280, yang mana dijelaskan oleh Lurah Cipedak, bahwa di sekitar kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sama sekali tidak terdapat asal usul tanah yang berasal dari EV 8280, melainkan adalah tanah – tanah milik para penduduk yang tercatat sebagai tanah Hak Milik Adat, sehingga di dalam putusan yang telah in kracht memutuskan :

"menyatakan batal dan tidak sah Sertifikat Hak Pakai No. 412/Ciganjur atas nama Ir. Suharto Prodjowijono tanggal 27 yang diterbitkan oleh BPN";

Oleh karena itu, mohon Yang Mulia Ketua Majelis Hakim memberikan putusan sebagaimana yurisprudensi disebut diatas, bahwa sudah jelas Tergugat II sudah melawan hukum dan SHGB No. 212 adalah cacat hukum;

4. Bawa Laporan Polisi yang dibuat oleh saudara Ir. Dario Sahad dengan alas hukum Akta Jual Beli Nomor 890 dan AJB No. 889 kepada salah satu ahli waris yakni saudara Djamhari alias Jambrong atas dugaan memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin dan/atau Pemalsuan Surat dan atau Pemalsuan Akta autentik dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik adalah tidak berdasar dan telah mendatangkan kerugian bagi ahli waris yakni saudara Djamhari alias Jambrong (Penggugat II), bahwa dengan adanya laporan tersebut dan pengakuan Ir. Dario Sahad yang menyatakan bahwa kliennya adalah pemilik atas objek tanah yang terletak di Jalan Batu Belah RT 001/RW 04 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kota Admiiistrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Tindakan kriminalisasi yang sangat merugikan Para Penggugat terutama Penggugat II, karena dasar kepemilikan Para Penggugat terhadap objek tanah yang menjadi sengketa adalah BENAR MILIK PARA PENGGUGAT, sebagaimana Surat Keterangan dari Kelurahan Cipedak No. 1509/1.711.1 tertanggal 14 Juli 2022, yang menerangkan bahwa :

"berdasarkan Surat Lurah Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 413/-1.711.1 tanggal 13 Juli 2022 hal penjelasan pencatatan Buku Letter C. Girik C.663 persil 97b Blok S.II, diterangkan bahwa Girik C.663 persil 97b blok S.II tercatat atas nama AMSIR bin IDJO.";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah merawat, menjaga, memanfaatkan dan menguasai fisik terhadap objek tanah sampai akhirnya muncul dengan membuat Laporan Polisi sebagaimana angka 4 tersebut diatas;
6. Bahwa Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari AMSIR bin IDJO yang sejak dulu merawat, menjaga dan memanfaatkan objek tanah tersebut dengan menanam tumbuh – tumbuhan diatas tanah tersebut dan memagari objek tanah tersebut;
7. Bahwa atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 07638 atas nama Sopyan dengan cara tidak benar yaitu dengan cara memalsukan, merubah, serta perusakan dari Sertifikat aslinya yakni atas nama Sugiman Banjir menjadi Sopyan telah mendatangkan kerugian bagi Para Penggugat;

IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa pengakuan kepemilikan atas objek tanah tersebut diatas, oleh Tergugat II dan Tergugat III serta terbitnya Sertifikat Nomor 07638 oleh dan atas nama saudara SOPYAN (Tergugat I) telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materil dan immateriil, rusaknya nama baik salah satu ahli waris yaitu Penggugat II karena Tindakan kriminalisasi di Polda Metro Jaya;
2. Bahwa atas terbitnya Sertifikat Hak Milik nomor 07638, serta pengakuan kepemilikan atas objek tanah oleh kuasa hukum Ir. Dario Sahad melalui Somasinya dengan alas hukum Akta Jual Beli nomor 890 dan Akta Jual Beli Nomor 889 dan SHGB No. 212 di atas tanah milik Para Penggugat, telah mendatangkan kerugian bagi Para penggugat, hal mana disebut dalam uraian berikut :
 - a. Pengakuan atas kepemilikan objek tanah milik Para Penggugat oleh M. Manyhur dan Salwa M Mansyur melalui kuasa hukumnya yakni Ir. Dario Sahad dengan alas hukum Akta Jual Beli Nomor 890 dan Akta Jual Beli Nomor 889 yang menjadi alas hukum membuat Laporan Polisi kepada salah satu Penggugat yakni saudara Djamhari alias Jamrong dan Permohonan Pembatalan SHM milik Tergugat IV yang di ajukan oleh Tergugat II melalui kuasa hukumnya yakni Marx Adryan, S.H, MM, M.Hum, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dan hal itu merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I, yaitu SHGB No. 212, yang telah diperpanjang oleh Tergugat V, padahal jangka waktu SHGB untuk memperpanjang telah lewat dan objek tanah tidak pernah dimanfaatkan sesuai peruntukannya, sebagaimana Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (“PP No. 18”) juncto Pasal 42 PP No. 18, yaitu:

- Pasal 41 :

Ayat (1) :

“Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan”.

- Pasal 42 :

Pemegang hak guna bangunan berkewajiban :

- a) Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
 - b) Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
 - c) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservatif lainnya;
 - d) Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
 - e) Melepaskan hak atas tanah baik Sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
 - f) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunanhapus;
- c. Bahwa Tergugat I senyatlanya telah menelantarkan objek tanah tersebut, karena tidak pernah dikuasai, diurus, dimanfaatkan sesuai dengan

Halaman 15 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

peruntukan hak guna bangunan sebagaimana Pasal 43 PP No. 18, yaitu Pemegang hak guna bangunan dilarang menelantarkan tanahnya;

Maka, sudah jelas bahwa Tergugat I tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam PP No. 18, sehingga penerbitan SHGB No. 212 yang dilakukan oleh Tergugat V sangat merugikan Para Penggugat, hingga Tindakan kriminalisasi yang menyebabkan gangguan secara psikis terhadap Penggugat II;

- d. Bahwa sama hal nya dengan Tergugat I, yaitu Tergugat II dan Tergugat III juga tidak pernah menguasai fisik, merawat dan memanfaatkan objek tanah bahkan melakukan penelantaran terhadap objek Tanah tersebut;

V. KERUGIAN PARA PENGGUGAT

1. Bahwa akibat dari terbitnya sertifikat Hak Milik Nomor 07368 oleh dan atas nama Tergugat IV, pengakuan kepemilikan atas tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Laporan Polisi yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasa hukumnya, telah mendatangkan kerugian yang dapat diperhitungkan secara meterial maupun immaterial;
2. Bahwa Kerugian dimaksud yang sebenarnya dialami Penggugat adalah atas seluruh kejadian tersebut diatas, Para Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah milik Para Penggugat tersebut, bahkan dikriminalisasi, sehingga nama baik Para Penggugat terutama Penggugat II rusak, oleh karena itu Para Penggugat menuntut kerugian sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), masing – masing dibebankan dengan cara tanggung renteng;
3. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dalam melaksanakan putusan pengadilan, serta dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dan agar putusan dalam perkara ini tidak sia – sia (illusoir), maka sudah sepatutnya PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan SITA JAMINAN terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Batu Belah RT. 001/RW. 04 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
4. Bahwa selain kerugian-kerugian di atas berdasarkan ketentuan hukum, maka sudah sepatutnya pula PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bawa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT, yang didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Putusan yang berkeadilan dengan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sesuai irah-irah dalam Putusan;

VI. TUNTUTAN (PETITUM)

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah ahli waris yang sah dari Alm. AMSIR bin IDJO;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tanah yang tercatat dibuku letter C Kelurahan Ciganjur nomor 663 atas nama Amsir bin Idjo persil 97 b Blok S II seluas ± 2.876 M², Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta atau yang saat ini di kenal dengan Jalan Batu Belah RT 01/ RW 04 Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan adalah Hak milik AMSIR bin IDJO;
5. Menyatakan sah dan berharga Girik C. No. 663 persil 97b Blok S II milik Para Penggugat dan adalah benar terletak atau berada di objek tanah yang disengketakan, yaitu Jalan Batu Belah RT. 001/RW 04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa;
6. Menyatakan tidak sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Cipedak atas nama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat V;
7. Menyatakan tidak sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor 889 dan Akta Jual Beli Nomor 890 atas nama Tergugat II dan III, dan letak lokasi objek tanahnya bukanlah terletak di objek tanah yang disengketakan sekarang, yang dikenal Jalan Batu Belah RT 001/04 Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan;
8. Menyatakan sah dan berharga pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 07638/Cipedak atas nama SOPYAN berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. : 10/Pbt/BPN.31/IV/2022 tanggal 19 April 2022 tentang Pembatalan Sertipikat

Halaman 17 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

Hak Milik No. 7638/Cipedak tercatat atas nama SOPYAN seluas 2.876 m², terletak di Jalan Batu Belah RT. 001/RW.04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan juncto Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta No. HP.02.01/1819/31.74300/V/2022 tanggal 25 Mei perihal Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 07638/Cipedak;

9. Memerintahkan kepada Tergugat V untuk memproses alas hak milik Para Penggugat, yaitu Girik C. No. 663 persil 97b blok S II untuk ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik;
10. Menyatakan bahwa atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 07368 oleh dan atas nama Sopyan yang telah dibatalkan Tergugat V, pengakuan kepemilikan atas tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mendatangkan kerugian bagi Para Penggugat;
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
12. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dalam melaksanakan putusan pengadilan, serta dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dan agar putusan dalam perkara ini tidak sia – sia (illusoir), maka sudah sepatutnya PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan SITA JAMINAN terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Batu Belah RT. 001/RW. 04 Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, Meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij Voorraad);
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
15. Menghukum TERGUGAT I, Tergugat II , Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ; 3174091711570002;

Atau,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain. Mohon putusan yang seadiladilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I, serta Tergugat II dan Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya di persidangan, sebagaimana telah disebutkan di atas, sedangkan untuk Tergugat IV dan Tergugat V tidak datang menghadap di persidangan dan tidak pula menunjuk wakil ataupun kuasanya untuk datang menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yakni sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa kemudian dilakukan upaya perdamaian sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk sdr. I DEWA MADE BUDI WATSARA, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 26 September 2023, Mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan secara elektronik, dengan surat gugatan yang terhadap isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, ditanggapi dengan surat jawaban sebagai berikut:

JAWABAN DARI TERGUGAT I:

I. DALAM KOMPENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Hal-hal atau butir-butir gugatan yang tidak secara tegas diberikan jawaban atau tanggapan dalam jawaban dalam pokok perkara adalah dianggap di tolak;

2. **GUGATAN HARUS DITOLAK, KARENA PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING* ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN (SELANJUTNYA DISEBUT 'TANAH CIGANJUR').**

MOHON AGAR MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA INI TIDAK TERPENGARUH OLEH DALIL-DALIL SESAT DAN TIDAK BERDASAR HUKUM YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT, DAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARENANYA TERGUGAT 1 AKAN MENJELASKAN SECARA SINGKAT TERKAIT KRONOLOGIS KEPEMILIKAN TERGUGAT 1 ATAS SEBIDANG TANAH CIGANJUR SEBAGAI BERIKUT :

TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK SAH ATAS TANAH CIGANJUR YANG TELAH DISAHKAN OLEH NEGARA CQ PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL.

2.1 Bahwa Tergugat 1 telah membeli Tanah Ciganjur tersebut dari seseorang yang bernama Fahmi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010 di hadapan Notaris Budiono Widjaja (**BUKTI T1-1**);

2.2 Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010, Tergugat 1 kemudian mengurus proses balik nama Tanah Ciganjur tersebut, sehingga sebidang tanah seluas 1.995 m² yang terletak di Jalan Kampung Ciganjur RT 001 RW 004, Kav Blok M No 14, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang sebelumnya atas nama Fahmi telah dibalik nama menjadi Endy Arya Yoga/ Tergugat 1 secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

2.3 Bahwa oleh karena semua syarat-syarat proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat 1 sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, kemudian BPN cq Kantor Pertanahan Jakarta Selatan/ Tergugat 5 menerbitkan Produk Negara yaitu Surat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Cipedak atas nama Endy Arya Yoga/ Tergugat 1 (**BUKTI T1-2**);

OLEH KARENANYA:

SECARA HUKUM TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK TANAH YANG SAH ATAS TANAH CIGANJUR;

2.4 Bahwa menjadi hal yang tidak berdasar hukum, karena secara tiba-tiba pada tahun 2023 Para Penggugat yang mengaku sebagai Ahli Waris Almarhum Amsir Bin Idjo mengajukan Gugatan kepada Tergugat 1 yang mengklaim sebagai pemilik atas Tanah Ciganjur dengan hanya berdasarkan **LETTER C NOMOR 663 PERSIL 97 B BLOK S II** yang bukan merupakan alas hak kepemilikan (yang masih dipertanyakan keabsahannya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.5 Bahwa Tergugat 1 telah membeli Tanah Ciganjur dari Saudara Fahmi pada tanggal 26 Agustus 2010, yang kemudian Terbit Surat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Cipedak pada tanggal 8 Oktober 2010;

BERARTI :

SUDAH LEBIH DARI 12 TAHUN TERGUGAT 1 MENGUASAI DAN MENIKMATI SEBIDANG TANAH TERSEBUT TANPA ADA GANGGUAN DARI PIHAK MANAPUN/ KLAIM DARI SIAPAPUN KARENA MEMANG SECARA HUKUM TANAH TERSEBUT 100 PERSEN MURNI MILIK TERGUGAT 1;

2.6 Bahwa Sekitar Bulan Mei 2022, Tergugat 1 melaporkan Saudara Sopyan termasuk Djamhari/ Penggugat 2 kepada Kepolisian karena dugaan pemalsuan dokumen dan memasuki tanah/ pekarangan kosong milik Tergugat 1 tanpa ijin, yang mana Penggugat 2 dan Tergugat 4 secara sekongkol dan bersama-sama mengklaim serta memasang Plang bertuliskan "**TANAH INI MILIK SOPYAN, DENGAN LUAS TANAH 2.876 M2 BERDASARKAN SHM NO. 07638 AN. SOPYAN;**

2.7 Bahwa klaim/ pengakuan sepihak dari Tergugat 4 dan Penggugat 2 terhadap tanah milik Tergugat 1 adalah tidak berdasar dan sangat ngawur. **HAL TERSEBUT DAPAT DIBUKTIKAN DENGAN PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR 07638** oleh BPN berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta NO.10/PBT/BPN.31/IV/2022, KARENA TERJADI PEMALSUAN TERHADAP DOKUMEN NEGARA ATAS SERTIFIKAT TERSEBUT. (BUKTI T1-3);

SEHINGGA TERBUKTI :

SHM NO. 07638 AN. SOPYAN ADALAH SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) BODONG/ ABAL ABAL/ PALSU

2.8 Bahwa konsekuensi hukum akibat dugaan memalsukan dokumen dan memasuki dan menguasai tanah Tergugat 1 tanpa dasar serta klaim sepihak atas tanah Tergugat 1 dengan dasar sertifikat bodong, **SOPYAN/ TERGUGAT 4 TELAH DIHUKUM PENJARA OLEH NEGARA;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.9 BAHWA KAMI MENDUGA TINDAKAN PARA PENGGUGAT YANG MENGKLAIM SECARA SEPIHAK ATAS TANAH MILIK TERGUGAT 1 BERDASARKAN LETTER C PERSIL 97 MENGGUNAKAN LETTER C PALSU/ BODONG SEPERTI YANG TELAH TERGUGAT 4/ SOFYAN LAKUKAN SEBELUMNYA. DUGAAN KAMI TERSEBUT BERDASARKAN FAKTA HUKUM YANG ADA, KARENA DIDUGA PENGGUGAT 2/ JAMHARI DAN TERGUGAT 4/ SOFYAN ADALAH PIHAK YANG SAMA (DAN HANYA GANTI BAJU) YANG MANA PERNAH TERGUGAT 1 LAPORKAN KEPADA PIHAK KEPOLISIAN;

2.10 Bawa Para Penggugat kembali berulah dan melakukan tindakan melanggar hukum dengan kembali mengklaim sebidang tanah milik Tergugat 1 tanpa dasar hukum yang jelas;

2.11 Hal tersebut Tergugat 1 ketahui saat Tergugat 1 pada hari Jumat tanggal 11 Agustus 2023 mengunjungi tanah milik untuk melakukan Pengecekan, dan ternyata dilokasi tanah milik Tergugat 1 ada Plang yang terpasang bertuliskan tanah ini Milik Ahli Waris Amsir Bin Idjo (**Marulloh, Djamhari, Khoirudin, Sapri, Takhrim, Nurhasan**) (**BUKTI T1-4**);

2.12 Bawa perbuatan/ tindakan memasuki tanah/ pekarangan Tergugat 1 yang dilakukan oleh Ahli Waris Amsir Bin Idjo (**Marulloh, Djamhari, Khoirudin, Sapri, Takhrim, Nurhasan**) tanpa ijin adalah perbuatan pidana yang unsurnya telah memenuhi Pasal 167 KUHP;

2.13 Bawa Tergugat 1 dengan tenang dan kepala dingin tidak melakukan tindakan gegabah saat melihat tanah miliknya diklaim secara sepihak oleh Para Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas;

2.14 Tergugat 1 melalui kuasa hukumnya mensomasi Para Penggugat pada tanggal 16 Agustus 2023 untuk segera mencabut plang di atas tanah milik Tergugat 1, namun hingga Surat Jawaban ini disampaikan pada Persidangan, Para Penggugat tidak membalsas surat kami dan juga tidak mencabut plang tersebut, sehingga Tergugat 1 akan melaporkan Para Penggugat kepada Pihak Kepolisian (**BUKTI T1-5**);

2.15 BAHWA PERTANYAAN TERGUGAT 1 KEPADA PARA PENGGUGAT SANGAT SEDERHANA, MENGAPA SETELAH 12 TAHUN TERGUGAT 1 MENGUASAI DAN MEMILIKI TANAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERSEBUT, BARU PADA TAHUN 2022 PARA PENGGUGAT MELAKUKAN KLAIM SEPIHAK ATAS SEBIDANG TANAH TERSEBUT ??????? KAMI MENDUGA PARA PENGGUGAT MERUPAKAN BAGIAN DARI MAFIA TANAH YANG SAAT INI SEDANG DIBURU OLEH TIM SATGAS ANTI MAFIA TANAH;

2.16 Bawa atas uraian tersebut di atas, Para Penggugat tidak mempunyai dasar yang jelas atas klaim sepihak terhadap tanah milik Tergugat 1, dan juga Para Penggugat tidak mempunyai legal standing apapun dalam mengajukan gugatan dalam perkara aquo, oleh karenanya Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk **MENOLAK SELURUH GUGATAN PARA PENGGUGAT**;

3. GUGATAN HARUS DITOLAK, KARENA TERGUGAT 1 ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG DAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DENGAN URAIAN SEBAGAI BERIKUT:

3.1 Bawa seperti yang telah kami uraikan di atas, Tergugat 1 membeli sebidang tanah ciganjur dari saudara fahmi pada tahun 2010 dan kemudian diproses balik nama menjadi atas nama Tergugat 1 melalui proses yang telah sesuai peraturan yang berlaku, sehingga kemudian Tergugat 5/ BPN Jakarta Selatan menerbitkan **SHGB NOMOR 212/CIPEDAK**;

3.2 Bawa secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam **PUTUSAN MARI NO. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958** yang kami kutip sebagai berikut"

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah" (BUKTI T1-6);

3.3 Bawa syarat seseorang disebut sebagai Pembeli Beritikad Baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016") adalah sebagai berikut: **(BUKTI T1-8)**;

3.4.1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau;

- Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:

- Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

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

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

3.4 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, semua unsur pembeli Beritikad baik yang dilindungi oleh hukum telah dipenuhi oleh Tergugat 1 yaitu sebagai berikut :

- Membeli tanah kepada penjual yang jelas, yaitu saudara Fahmi dengan status tanah yang telah bersertifikat;
- Membeli tanah di hadapan PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010 di hadapan Notaris Budiono Widjaja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian yang dilakukan Tergugat 1 dilakukan dengan terang dan tunai;
- Telah terbit Sertifikat atas nama Tergugat 1 yang dikeluarkan oleh Negara dalam hari ini adalah Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
- Tergugat 1 telah menguasai dan memanfaatkan Tanah Ciganjur selama 12 tahun tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

3.5 Berdasarkan uraian tersebut di atas, **TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN** Tergugat 1 adalah **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM**, oleh karenanya Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk **MENOLAK SELURUH GUGATAN PARA PENGGUGAT**;

4. GUGATAN HARUS DITOLAK KARENA SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN ADALAH TANAH YANG SAH SECARA HUKUM MILIK TERGUGAT 1 DENGAN URAIAN SEBAGAI BERIKUT:

4.1. Bahwa dasar/ alas hak kepemilikan sebidang Tanah Ciganjur secara hukum adalah milik Tergugat 1 berdasarkan Akta Jual Beli No. 50/2010 yang kemudian diterbitkannya SHGB Nomor 212/ Cipedak atas nama Tergugat 1 pada tahun 2010 oleh BPN Jakarta Selatan dengan batas-batas dan bentuk tanah tersebut sesuai dengan Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 6/303/1981 tanggal 7 Februari 1981;

SEHINGGA :

TIDAK TERBANTAHKAN tanah tersebut adalah sah milik Tergugat 1 dan telah dikuasai selama kurang lebih 12 tahun tanpa gangguan dari pihak manapun;

4.2. Bahwa sekitar tahun 2019, Tergugat mendapatkan informasi telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 07638 seluas 2.876 m² atas nama Sopyan di tanah milik Tergugat 1. Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 07638 secara ilegal dan melawan hukum tersebut dilakukan oleh Tergugat 4/ Sopyan dkk;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.3. Pada sekitar bulan Juni 2021, Tergugat 1 mengajukan Surat Permohonan Pembatalan atas Sertifikat Hak Milik No. 07638 seluas 2.876 m² atas nama Sopyan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan, karena Sopyan dan preman-preman serta komplotan mafia tanah menduduki dan menguasai lokasi tanah Tergugat 1 tanpa dasar hukum yang jelas;

4.4. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. 10/Pbt/BPN.31/IV/2022, Negara Cq. BPN Pusat Cq. Kanwil telah membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 07638 atas nama Sopyan karena ada pelanggaran hukum pidana, BPN Jakarta Selatan telah mencoret dalam Buku Tanah tersebut;

4.5. Bahwa berdasarkan Surat kantor wilayah BPN PROV DKI JAKARTA Nomor 10/Pbt/BPN.31/IV/2022 tanggal 19 April 2022, dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 07638/Cipedak telah terjadi cacat administrasi/cacat yuridis yang disebabkan antara lain:

- **TELAH TERJADI PERUSAKAN SERTIPIKAT, BUKU TANAH DAN SURAT UKUR** pada Sertifikat Hak Milik Nomor 07638/Cipedak yang semula atas nama SUGIMAN BANJIR menjadi SOPYAN. (Bukti adanya Tindakan Pidana);
- **TELAH TERJADI PERBUATAN DENGAN SENGAJA DAN TANPA HAK ATAU MELAWAN HUKUM MELAKUKAN MANIPULASI, PENCIPTAAN, PERUBAHAN, PENGHILANGAN, PERUSAKAN INFORMASI ELEKTRONIK, DAN/ATAU DOKUMEN ELEKTRONIK DENGAN TUJUAN AGAR INFORMASI ELEKTRONIK DAN/ATAU DOKUMEN ELEKTRONIK TERSEBUT DIANGGAP SEOLAH-OLAH DATA YANG OTENTIK DENGAN CARA MENGUBAH DATA YANG ADA PADA APLIKASI KKP YANG PADA AWALNYA MERUPAKAN DATA ATAS NAMA SUGIMAN BANJIR MENJADI SOPYAN.** (Bukti adanya Tindakan Pidana);
- **DIDUGA TERDAPAT PEMALSUAN TANDA TANGAN** pada Tanda Terima (DI 301A) SHM Nomor 07638/Cipedak. (Bukti adanya Tindakan Pidana);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bidang tanah yang digambarkan pada SHM Nomor 07638/Cipedak terletak di Jalan Batu Belah sedangkan alas hak (SOPYAN) berada di Jalan Persahabatan;
- Bawa terhadap terhadap proses penerbitan SHM Nomor 07638/Cipedak atas nama SOPYAN tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor 01/JUKNIS-300.01.01/II/ 2019 tanggal 1 Februari 2019 dan Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019 tanggal 4 Maret 2019;
- Bawa SHM Nomor 07638/Cipedak, tumpang tindih dengan SHGB Nomor 212/Cipedak an. Endy Arya Yoga, Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen seluas 1.995 M² diterbitkan pada 12 September 2001 dan berakhir pada 11 September 2021;

4.6. BAWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, SHGB NOMOR 212/ CIPEDAK ATAS NAMA TERGUGAT 1 ADALAH ALAS HAK YANG SAH TERHADAP SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN;

4.7. SELAIN ITU, DASAR HUKUM TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH CIGANJUR DIPERKUAT DAN DIPERTEGAS OLEH NEGARA DENGAN DIPERPANJANGNYA SHGB NOMOR 212/CIPEDAK ATAS NAMA TERGUGAT 1 SAMPAI DENGAN 21 SEPTEMBER 2041;

HAL TERSEBUT SEMAKIN MENGUATKAN SECARA HUKUM TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH TERSEBUT DAN DIAKUI SERTA DISAHKAN OLEH NEGARA;

4.8. Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN Tergugat 1 adalah PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK, KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN, oleh karenanya Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk **MENOLAK SELURUH GUGATAN PARA PENGGUGAT;**

5. GUGATAN HARUS DITOLAK KARENA PARA PENGGUGAT DIDUGA ADALAH KOMPLOTAN MAFIA TANAH YANG SATU SINDIKAT DENGAN SOFYAN/ TERGUGAT 4 DENGAN URAIAN SEBAGAI BERIKUT:

5.1. Bahwa diduga kuat Gugatan Para Penggugat dilakukan untuk menguasai dan memiliki tanah Para Tergugat secara illegal dan tidak sah menggunakan **JALUR PENGADILAN**;

5.2. Bahwa Gugatan Para Penggugat mencoba menggambarkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini bahwa seolah-olah Para Penggugat adalah Ahli Waris Almarhum Amsir Bin Idjo yang memiliki sejumlah hamparan tanah di daerah Ciganjur Jagakarsa yang mana hamparan tanah tersebut termasuk tanah milik Tergugat 1. Para Penggugat mengklaim tidak pernah merasa menjual tanah milik Almarhum Amsir bin Idjo;

5.3. Oleh karenanya, agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini tidak terkecoh dengan dalil-dalil sesat Para Penggugat, Tergugat 1 akan mencoba meluruskan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi;

5.4. Bahwa SHGB 212/ Cipedak sudah terbit pada tanggal 07 Februari 1981 dan Almarhum Amsir Bin Idjo sudah meninggal tahun 1982, namun tidak pernah ada keberatan dari Amsir Bin Idjo atas Terbitnya SHGB 212/ Cipedak;

SEHINGGA :

TERBUKTI Amsir bin Idjo mengakui bukan pemilik tanah tersebut. kurang lebih sudah 41 tahun yang lalu, **NAMUN MENGAPA BARU SEKARANG PARA PENGGUGAT YANG KATANYA MENGAKU-AKU AHLI WARIS ALMARHUM AMSIR BIN IDJO BARU MENCARI CARI DAN MENGAIS NGAIS TANAH-TANAH YANG KATANYA DIDUGA MILIK KAKEKNYA;**

PADAHAL:

KAKEKNYA SENDIRI TIDAK PERNAH MENGAKUI SEBAGAI PEMILIK TANAH;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEHINGGA:

Terbukti Para Penggugat diduga membuat rekayasa sendiri, seolah-olah sebagai pihak yang berhak atas tanah dengan hanya mendasarkan pada **LETTER C NOMOR 663 PERSIL 97 B BLOK S II** yang dipertanyakan keabsahannya dan diduga **LETTER C** tersebut baru dibuat;

KARENA FAKTANYA:

TANAH-TANAH YANG KATANYA MILIK KAKEKNYA TERSEBUT SAAT INI SUDAH DIKUASAI DAN DIMILIKI OLEH PIHAK LAIN DENGAN ALAS HAK YANG SAH YANG DIKELUARKAN OLEH NEGARA BERUPA SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH TERBIT SEJAK TAHUN 1981;

5.5. APAKAH PARA PENGGUGATINI TERLIBAT DENGAN JARINGAN MAFIA TANAH YANG SANGAT MARAK DI DAERAH JAGAKARSA, MENINGAT HARGA TANAH DI DAERAH JAGAKARSA SEDANG MENGALAMI LONJAKAN HARGA TANAH MENINGKAT DRASTIS ?;

5.6. Bahwa tindakan Para Penggugat mengajukan Gugatan tanpa dasar hukum dan legal standing yang jelas ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan merupakan suatu tindakan rekayasa. Para Penggugat sepertinya tidak kapok melihat salah satu komplotannya yang bernama Sofyan (Tergugat 4) sudah dihukum Penjara akibat memasuki dan menguasai tanah Tergugat 1 dengan **SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 07638/CIPEDAK YANG TERYATA DIKETAHUI SERTIFIKAT TERSEBUT ADALAH SERTIFIKAT BODONG DAN PALSU;**

5.7. Bahwa Tergugat 1 pada tanggal 14 Juni 2022 telah melaporkan Penggugat 2/ Djamhari dan Tergugat 4/ Sofyan ke Polda Metro Jaya DKI Jakarta atas **TINDAKAN PIDANA MEMASUKI PEKARANGAN TANAH TERGUGAT 1 DENGAN ALAS HAK SHM 07638 YANG TERYATA SHM BODONG/ PALSU (BUKTI T1-9);**

5.8. Bahwa tindak lanjut dari laporan tersebut, Pengugat 2/ Djamhari sudah dijadikan Tersangka (sebagaimana diakui sendiri dalam **Surat Gugatan butir 18 halaman 11) dan Tergugat 4/ Sofyan sudah dihukum Penjara selama 2.5 tahun berdasarkan **PUTUSAN PIDANA NOMOR****



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

785/PID.B/2022/PN.JKT.SEL YANG TELAH BERKEKUATAN
HUKUM TETAP;

5.9. Bahwa Para Penggugat sepertinya belum kapok dan jera melihat teman satu komplotannya sudah diproses pidana akibat memalsukan dokumen, Para Penggugat kembali berulah dan melakukan tindakan melanggar hukum dengan kembali mengklaim sebidang tanah milik Tergugat 1 tanpa dasar hukum yang jelas;

5.10. Hal tersebut Tergugat 1 ketahui saat Tergugat 1 pada hari Jumat tanggal 11 Agustus 2023 mengunjungi tanah miliknya untuk melakukan Pengecekan, dan ternyata dilokasi tanah milik Tergugat 1 ada Plang yang terpasang bertuliskan tanah ini Milik Ahli Waris Amsir Bin Idjo (**Marulloh, Djamhari, Khoirudin, Sapri, Takhrim, Nurhasan**) (**BUKTI T1-4**);

5.11. Bahwa perbuatan/ tindakan memasuki tanah/ pekarangan Tergugat 1 yang dilakukan oleh Ahli Waris Amsir Bin Idjo (**Marulloh, Djamhari, Khoirudin, Sapri, Takhrim, Nurhasan**) adalah perbuatan pidana yang unsurnya telah memenuhi Pasal 167 KUHP;

5.12. BAHWA TERGUGAT 1 ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG, TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH CIGANJUR DENGAN SHGB 212/ CIPEDAK, NAMUN TERGUGAT 1 DARI TAHUN 2019 SELALU DIGANGGU OLEH PARA PENGGUGAT YANG DIDUGA MERUPAKAN JARINGAN MAFIA TANAH JAGAKARSA;

DIMANA KEPASTIAN HUKUM TERGUGAT 1 SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN PEMILIK TANAH YANG SAH BERDASARKAN SHGB 212. OLEH KARENANYA TERGUGAT 1 MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA INI UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT DAN MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM DAN KEPASTIAN HUKUM KEPADA TERGUGAT 1 YANG MERUPAKAN KORBAN DARI MAFIA TANAH;

5.13. Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK, KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN, DAN PARA PENGGUGAT DIDUGA KUAT ADALAH JARINGAN MAFIA TANAH YANG INGIN MEREBUT TANAH TERGUGAT 1 SECARA ILEGAL, oleh karenanya Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk MENOLAK SELURUH GUGATAN PARA PENGGUGAT;

6. GUGATAN HARUS DITOLAK KARENA LETTER C NOMOR 663 PERSIL 97 B BLOK S II ADALAH BUKAN ALAS HAK DAN BUKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN DENGAN URAIAN SEBAGAI BERIKUT :

6.1. Bawa bukti kepemilikan tanah YANG SAH DAN KUAT adalah Sertipikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat Hak guna Usaha (SHGU) dan Hak Pakai;

6.2. Sertipikat kepemilikan yang diterbitkan oleh Negara adalah bukti kepemilikan penuh hak suatu lahan dan/atau tanah yang dimiliki oleh pemegang sertifikat tersebut. Sertifikat tersebut membuat pemilik tanah akan terbebas dari masalah legalitas atau sengketa. Hal itu karena pihak lain tidak bisa campur tangan atas kepemilikan tanah atau lahan tersebut. Pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 dijelaskan, hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat yang dapat dipunyai orang atas tanah. Maka dari itu, sertifikat kepemilikan tanah adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu tanah yang berlaku untuk selamanya dan dapat diwariskan;

6.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Berdasarkan Undang- undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Adapun, jangka panjang waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama sampai 20 tahun;

Di sisi lain, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, HGB di atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian HGB di atas hak milik. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan selesai, tanah HGB kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan;

6.4. Bahwa berdasarkan **Pasal 32 ayat 1 PP 24/1997** Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku secara sah dari Negara 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." (BUKTI T1-10);

6.5. Bahwa terkait Buku Letter C, **BUKAN ALAS HAK DAN BUKTI KEPEMILIKAN TANAH;**

Uraian tersebut juga dikuatkan dengan **YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG NO. 0234K/PDT/1992** yang menyatakan :

"Bawa buku letter c desa BUKAN MERUPAKAN BUKTI HAK MILIK, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya" (BUKTI T1-11)

Jadi berdasarkan penjelasan di atas **BAHWA BUKU LETTER C BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN TANAH. BUKTI KEPEMILIKAN TANAH YANG SAH ADALAH SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM), SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB), SERTIFIKAT HAK GUNA USAHA (SHGU) DAN HAK PAKAI;**

6.6. Bahwa selain penjelasan uraian tersebut di atas, kami juga menduga **LETTER C NOMOR 663 PERSIL 97 B BLOK S II MILIK PARA PENGGUGAT ADALAH LETTER C PALSU/ BODONG DAN BARU DIBUAT DENGAN TUJUAN REKAYASA UNTUK MEREBUT SECARA TANPA DASAR ATAS TANAH MILIK TERGUGAT 1, dan kami akan melaporkan kepada pihak kepolisian terkait LETTER C NOMOR 663 PERSIL 97 B BLOK S II MILIK PARA PENGGUGAT TERKAIT DUGAAN PEMALSUAN DOKUMEN YANG DIGUNAKAN DIHADAPAN PEJABAT NEGARA (BUKTI T1-12);**

6.7. Berdasarkan uraian tersebut di atas, bahwa bukti kepemilikan tanah **YANG SAH DAN KUAT** adalah Sertifikat Hak Milik (SHM),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat Hak guna Usaha (SHGU) dan Hak Pakai. Sedangkan **LETTER C HANYA KERTAS BIASA DAN TIDAK MEMPUNYAI NILAI HUKUM DAN BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN TANAH** melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak, **SEHINGGA TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK, KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN YANG DIBUKTIKAN DENGAN SHGB 212/ CIPEDAK**, oleh karenanya Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk **MENOLAK SELURUH GUGATAN PARA PENGGUGAT;**

7. GUGATAN HARUS DITOLAK KARENA TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN DAN TERGUGAT 1 JUGA MEMANFAATKAN TANAH TERSEBUT SERTA MEMBAYAR SEMUA KEWAJIBAN PEMILIK TANAH ANTARA LAIN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DENGAN URAIAN DAN PENJELASAN SEBAGAI BERIKUT:

7.1. Bawa dasar Kepemilikan Tergugat 1 atas sebidang Tanah Ciganjur adalah SHGB 212/ Cipedak dan sudah dibalik nama menjadi nama Tergugat 1;

7.2. Bawa SHGB 212/ Cipedak yang terbit pada tanggal 12 September 2001 yang habis masa berlakunya tanggal 11 September 2021 juga sudah diperpanjang oleh Tergugat 1 dan dikabulkan serta disahkan oleh negara, hal tersebut semakin menguatkan, mempertegas dan membuktikan Tergugat 1 adalah Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah Ciganjur yang diakui oleh Negara dan juga membuktikan Tergugat 1 memanfaatkan sebidang tanah tersebut;

7.3. Bawa dalil Para Penggugat dalam Butir 22 halaman 12 yang mendalilkan Tergugat 1 tidak pernah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut adalah dalil sesat yang ngawur dan mengada-ada;

7.4. Dalil tersebut dapat dengan mudah dibantah, karena Faktanya Tergugat 1 melakukan Pemanfaatan tanah ciganjur dengan melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemagaran tembok keliling dengan seng dan menanami sebidang tanah tersebut menjadi kebun pisang, yang hasilnya dibagi bagikan kepada warga sekitar;

7.5. Selain memanfaatkan sebidang Tanah Ciganjur menjadi lebih Produktif, Tergugat 1 juga membayar kewajiban sebagai pemilik tanah dengan membayar Pajak bumi dan Bangunan setiap tahunnya (**BUKTI T1-13**);

7.6. Bahwa Tergugat 1 sudah memiliki tanah tersebut dari tahun 2010, namun pada tahun 2021/ 2022 ada **KOMPLOTAN MAFIA TANAH YANG MASIH SATU JARINGAN DENGAN PARA PENGGUGAT** mencoba untuk merampas secara paksa tanah Tergugat 1 dengan cara memasuki, mendiami, menduduki dan juga menguasai tanah Tergugat 1;

7.7. Walau sebidang Tanah Ciganjur saat ini tidak bisa lagi dimanfaatkan oleh Tergugat 1 karena sudah dikuasai, didiami dan diduduki oleh Mafia tanah yang satu komplotan dengan Para Penggugat, Tergugat 1 tetap melaksanakan kewajiban sebagai pemilik tanah yang sah dengan membayar PBB setiap tahunnya tanpa pernah telat sedikit pun;

7.8. Berdasarkan uraian tersebut di atas, **TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN DAN TERGUGAT 1 JUGA MEMANFAATKAN TANAH TERSEBUT SERTA MEMBAYAR SEMUA KEWAJIBAN PEMILIK TANAH DENGAN MELUNASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SECARA TEPAT WAKTU**, oleh karenanya Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk **MENOLAK SELURUH GUGATAN PARA PENGGUGAT**;

8. Bahwa terkait Sita Jaminan yang diminta oleh Para Penggugat terhadap tanah milik Tergugat 1 harus ditolak karena tidak ada dasar hukumnya;

KARENA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBUKTI PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING ATAS TANAH TERSEBUT;

9. Dari sini terlihat dengan jelas motif Para Penggugat, yaitu merebut tanah milik orang lain melalui jalur pengadilan dengan menggunakan cara-cara rekayasa, oleh karenanya kami meminta kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk menolak seluruh Sita Jaminan yang diajukan Para Penggugat dan juga Menolak Seluruh Gugatan Para Penggugat;
10. Bawa terbitnya Sertifikat Tanah HGB milik Tergugat 1 dan apalagi diperpanjangnya masa HGB tersebut oleh Negara hingga tahun 2041 adalah **BUKTI FINAL BAWA NEGARA DAN HUKUM MENGAKUI BAWA TERGUGAT 1 ADALAH PEMILIK SAH ATAS TANAH TERSEBUT;**
11. **SEBAGAIMANA YANG TELAH DIJELASKAN DI ATAS BAWA DALIL-DALIL PARA PENGGUGAT YANG TIDAK DITANGGAPI OLEH TERGUGAT 1 BUKAN BERARTI TERGUGAT 1 MENYETUJUINYA, MALAINKAN DITOLAK SELURUHNYA;**

II. DALAM REKONPENSI

1. Bawa, pertama-tama mohon dalam Gugatan Rekonpensi ini, Tergugat 1 dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi 1 dalam Rekonpensi dan Para Penggugat dalam Konpensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi dalam Rekonpensi;
2. Bawa, segala hal yang telah diuraikan secara panjang lebar dalam Konpensi di atas adalah menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam Rekonpensi ini, sehingga dianggap kembali terulang dan menjadi dalil-dalil Gugatan dalam Rekonpensi ini;
3. **BAWA PENGGUGAT REKONPENSI 1 ADALAH PEMILIK SAH ATAS TANAH CIGANJUR DAN TELAH DISAHKAN SERTA DIAKUI OLEH NEGARA DAN SAATINI SEDANG DZOLIMI OLEH PARA TERGUGAT REKONPENSI;**

SEBALIKNYA PARA TERGUGAT REKONPENSI TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN (SELANJUTNYA DISEBUT TANAH CIGANJUR);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat Rekonpensi 1 telah membeli Tanah Ciganjur tersebut dari seseorang yang bernama Fahmi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010 di hadapan Notaris Budiono Widjaja (**BUKTI PR1-1**);
5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010, Penggugat Rekonpensi 1 kemudian mengurus proses balik nama Tanah Ciganjur tersebut, sehingga sebidang tanah seluas 1.995 m² yang terletak di Jalan Kampung Ciganjur RT 001 RW 004, Kav Blok M No 14, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang sebelumnya atas nama Fahmi telah berganti nama menjadi Endy Arya Yoga/ Penggugat 1 secara sah dan sesuai dengan prosesur dan mekanisme yang berlaku;
6. Bahwa oleh karena semua syarat-syarat proses balik nama yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi 1 sudah sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang berlaku, kemudian Kantor Pertanahan Jakarta Selatan menerbitkan Produk Negara yaitu Surat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Cipedak atas nama Endy Arya Yoga/ Penggugat Rekonpensi 1(**BUKTI PR1-2**);

OLEH KARENANYA:

**SECARA HUKUM NEGARA MENSAHKAN PENGGUGAT REKONPENSI
1 SEBAGAI PEMILIK TANAH YANG SAH ATAS TANAH CIGANJUR;**

7. Berdasarkan uraian dan bukti-bukti tersebut di atas, Para Tergugat Rekonpensi tidak punya legal standing dan dasar/ alasan dalam mengajukan gugatan yang mengklaim sebagai pemilik tanah atas tanah milik Penggugat 1, karena tanah tersebut secara hukum adalah sah Milik Endy Arya yoga/ Penggugat Rekonpensi 1 berdasarkan SHGB 212/cipedak;
8. Bahwa Penggugat Rekonpensi 1 adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku karena Penggugat Rekonpensi 1 membeli sebidang tanah ciganjur dari saudara Fahmi pada tahun 2010 dan kemudian diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi 1 melalui proses yang telah sesuai peraturan yang berlaku, sehingga kemudian BPN Jakarta Selatan menerbitkan **SHGB NOMOR 212/CIPEDAK**;
9. Bahwa secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam **PUTUSAN MARI NO. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958** yang kami kutip sebagai berikut”;

Halaman 36 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah" (BUKTI PR1-6);

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, semua unsur pembeli Beritikad baik yang dilindungi oleh hukum telah dipenuhi oleh Penggugat Rekonpensi 1 yaitu sebagai berikut :

- Membeli tanah kepada penjual yang jelas, yaitu saudara Fahmi dengan status tanah yang telah bersertifikat;
- Membeli tanah di hadapan PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010 di hadapan Notaris Budiono Widjaja;
- Pembelian yang dilakukan Penggugat Rekonpensi 1 dilakukan dengan terang dan tunai;
- Telah terbit Sertifikat atas nama Penggugat Rekonpensi 1 yang dikeluarkan oleh Negara dalam hari ini adalah Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
- Penggugat Rekonpensi 1 telah menguasai dan memanfaatkan Tanah Ciganjur selama 12 tahun tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

11. Berdasarkan uraian tersebut di atas, **TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN PENGGUGAT REKONPENSI 1** adalah **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM;**

12. Bahwa seperti yang telah kami sampaikan di atas, dasar/ alas hak kepemilikan sebidang Tanah Ciganjur secara hukum adalah milik Penggugat Rekonpensi 1 berdasarkan Akta Jual Beli No. 50/2010 yang kemudian diterbitkannya SHGB Nomor 212/ Cipedak atas nama Endi Arya Yoga pada tahun 2010 oleh BPN Jakarta Selatan dengan batas-batas dan bentuk tanah tersebut sesuai dengan Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 6/303/1981 tanggal 7 Februari 1981;

SEHINGGA :

TIDAK TERBANTAHKAN tanah tersebut adalah sah milik Penggugat Rekonpensi 1 dan telah dikuasai selama kurang lebih 12 tahun tanpa gangguan dari pihak manapun;

13. Bahwa sekitar tahun 2019, Penggugat Rekonpensi 1 mendapatkan informasi telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 07638 seluas 2.876 m² atas nama Sopyan di tanah milik Penggugat Rekonpensi 1. Penerbitan Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 07638 secara ilegal dan melawan hukum tersebut dilakukan oleh Sopyan dkk;

14. Kemudian sekitar bulan Juni 2021, Penggugat Rekonpensi 1 mengajukan Surat Permohonan Pembatalan atas Sertifikat Hak Milik No.

07638 seluas 2.876 m² atas nama Sopyan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan, karena Sopyan dan preman-preman serta komplotan mafia tanah menduduki dan menguasai lokasi tanah Penggugat Rekonpensi 1 tanpa dasar hukum yang jelas;

15. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. 10/Pbt/BPN.31/IV/2022, Negara Cq. BPN Pusat Cq. Kanwil telah membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 07638 atas nama Sopyan karena ada pelanggaran hukum pidana, BPN Jakarta Selatan telah mencoret dalam Buku Tanah tersebut;

16. Bawa berdasarkan uraian tersebut di atas, SHGB Nomor 212/Cipedak atas nama Penggugat Rekonpensi 1 adalah Alas Hak yang sah terhadap **SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN;**

17. BUKTI NEGARA KEMBALI MENGAKUI DAN MENSahkan BAWHA PENGGUGAT REKONPensi 1 ADALAH PEMILIK SAH ATAS TANAH CIGANJUR;

Dasar hukum Penggugat Rekonpensi 1 adalah pemilik yang sah atas tanah Ciganjur diperkuat dengan dapat diperpanjangnya SHGB Nomor 212/Cipedak yang habis masa berlakunya tanggal 11 september 2021. Hal tersebut semakin menguatkan secara hukum Penggugat Rekonpensi 1 adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut;

18. Bawa Almarhum Amsir bin Idjo sudah meninggal tahun 1982, kurang lebih sudah 41 tahun yang lalu, NAMUN MENGAPA BARU SEKARANG PARA TERGUGAT REKONPensi YANG KATANYA MERUPAKAN AHLI WARIS ALMARHUM AMSIR BIN IDJO BARU MENCARI CARI DAN MENGAIS NGAIS TANAH-TANAH YANG KATANYA DIDUGA MILIK KAKEKNYA;

FAKTANYA:

TANAH-TANAH YANG KATANYA MILIK KAKEKNYA TERSEBUT SAATINI SUDAH DIKUASAI DAN DIMILIKI OLEH PIHAK LAIN DENGAN ALAS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAK YANG SAH YANG DIKELUARKAN OLEH NEGARA BERUPA SHM DAN SHGB;

19. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang mengajukan Gugatan tanpa dasar hukum dan legal standing yang jelas ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan merupakan suatu tindakan yang konyol dan lucu. Para Tergugat Rekonpensi sepertinya tidak kapok melihat salah satu komplottannya yang bernama Sofyan (Tergugat 4) sudah dihukum Penjara akibat memasuki dan menguasai tanah Penggugat Rekonpensi 1 dengan **SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 07638/CIPEDAK YANG TERYATA DIKETAHUI SERTIFIKAT TERSEBUT ADALAH SERTIFIKAT BODONG DAN PALSU;**

20. Bahwa Penggugat Rekonpensi 1 pada tanggal 14 Juni 2022 telah melaporkan Tergugat Rekonpensi 2/ Djamhari dan Sofyan ke Polda Metro Jaya DKI JAKARTA ATAS TINDAKAN PIDANA MEMASUKI PEKARANGAN TANAH PENGGUGAT REKONPENSI 1 DENGAN ALAS HAK SHM 07638 YANG TERYATA SHM BODONG/ PALSU (BUKTI PR1-9);

21. Bahwa tindak lanjut dari laporan tersebut, Tergugat Rekonpensi 2/ Djamhari sudah dijadikan Tersangka dan Sofyan sudah dihukum Penjara selama 2.5 tahun berdasarkan **PUTUSAN PIDANA NOMOR 785/PID.B/2022/PN.JKT.SEL YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP;**

BUKTI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT REKONPENSI YANG TELAH MERUGIKAN PENGGUGAT REKONPENSI 1;

22. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi sepertinya belum kapok dan jera melihat teman satu komplotannya sudah diproses pidana, Para Tergugat Rekonpensi kembali berulah dan melakukan tindakan melanggar hukum dengan kembali mengklaim sebidang tanah milik Penggugat Rekonpensi 1 tanpa dasar hukum yang jelas;

23. Hal tersebut Penggugat Rekonpensi 1 ketahui saat Penggugat Rekonpensi 1 pada hari Jumat tanggal 11 Agustus 2023 mengunjungi tanah milik nya untuk melakukan Pengecekan, dan ternyata dilokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi 1 ada Plang yang terpasang bertuliskan tanah ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Ahli Waris Amsir Bin Idjo (**Marulloh, Djamhari, Khoirudin, Sapri, Takhrim, Nurhasan**),

SEHINGGA :

TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN Para Tergugat Rekonpensi sudah memasuki tanah milik Penggugat Rekonpensi 1 tanpa ijin dan persetujuan;

24. Bawa perbuatan/ tindakan memasuki tanah/ pekarangan Penggugat Rekonpensi 1 yang dilakukan oleh Ahli Waris Amsir Bin Idjo (**Marulloh, Djamhari, Khoirudin, Sapri, Takhrim, Nurhasan**) adalah perbuatan pidana yang unsurnya telah memenuhi Pasal 167 KUHP;

25. Penggugat Rekonpensi 1 melalui kuasa hukumnya mensomasi Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 16 Agustus 2023 untuk segera mencabut plang di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi 1, namun hingga saat Gugatan Rekonpensi ini disampaikan pada Persidangan, Para Tergugat Rekonpensi tidak membalsas surat Penggugat Rekonpensi 1 dan juga tidak mencabut plang tersebut, sehingga Penggugat Rekonpensi 1 melaporkan Para Penggugat kepada Pihak Kepolisian (**BUKTI PR1-5**);

26. BAWA PENGGUGAT REKONPENSI 1 ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG, PENGGUGAT REKONPENSI 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH CIGANJUR DENGAN SHGB 212/ CIPEDAK, NAMUN PENGGUGAT REKONPENSI 1 DARI TAHUN 2019 SELALU DIGANGGU OLEH PARA TERGUGAT REKONPENSI YANG DIDUGA MERUPAKAN JARINGAN MAFIA TANAH;

27. GUGATAN REKONPENSIINI DIAJUKAN UNTUK MENCARI KEADILAN. DIMANA KEPASTIAN HUKUM PENGGUGAT REKONPENSI 1 SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN PEMILIK TANAH YANG SAH BERDASARKAN SHGB 212. OLEH KARENANYA PENGGUGAT REKONPENSI 1 MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARAINI UNTUK MEMBERIKAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA KEPADA PENGGUGAT REKONPENSI 1 YANG MERUPAKAN KORBAN DARI MAFIA TANAH;

28. PENGGUGAT REKONPENSI 1 AKAN MENGGUNAKAN JALUR PIDANA DAN JUGA JALUR PERDATA UNTUK MEMPROSES PIHAK-PIHAK YANG SUDAH TERLIBAT UNTUK MEREBUT DAN MENGAMBIL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANAH MILIK PENGGUGAT REKONPENSI 1 SECARA ILEGAL DAN MELANGGAR HUKUM;

29. Berdasarkan uraian tersebut di atas, **TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN PENGGUGAT REKONPENSI 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK, KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN, DAN PARA TERGUGAT REKONPENSI DIDUGA KUAT ADALAH JARINGAN MAFIA TANAH YANG INGIN MERAMPAS SECARA MELAWAN HUKUM TANAH MILIK PENGGUGAT REKONPENSI 1 SECARA ILEGAL**, oleh karenanya Kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk **MENGABULKAN SELURUH GUGATAN PENGGUGAT REKONPENSI 1**;

30. **BAHWA LETTER C NOMOR 663 PERSIL 97 B BLOK S II BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN DENGAN URAIAN SEBAGAI BERIKUT :**

30.1. Bahwa bukti kepemilikan tanah **YANG SAH DAN KUAT** adalah Sertipikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat Hak guna Usaha (SHGU) dan Hak Pakai;

30.2. Bahwa Sertipikat kepemilikan yang diterbitkan oleh Negara adalah bukti final kepemilikan penuh hak suatu lahan dan/atau tanah yang dimiliki oleh pemegang sertifikat tersebut. Sertifikat tersebut membuat pemilik tanah akan terbebas dari masalah legalitas atau sengketa. Hal itu karena pihak lain tidak bisa campur tangan atas kepemilikan tanah atau lahan tersebut. Pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 dijelaskan, hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat yang dapat dipunya orang atas tanah. Maka dari itu, sertifikat kepemilikan tanah adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu tanah yang berlaku untuk selamanya dan dapat diwariskan;

30.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Adapun, jangka panjang waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama sampai 20 tahun;

Di sisi lain, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, HGB di atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian HGB di atas hak milik. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan selesai, tanah HGB kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan;

30.4. Bawa berdasarkan **Pasal 32 ayat 1 PP 24/1997** Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku secara sah dari negara 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.” (**BUKTI PR1-10**);

30.5. Bawa terkait Buku Letter C, **BUKAN ALAS HAK DAN BUKAN BUKTI KEPEMILIKAN TANAH**;

Uraian tersebut juga dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 0234K/PDT/1992 yang menyatakan :

“Bawa buku letter c desa bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya” (**BUKTI PR1-11**);

31. Jadi berdasarkan penjelasan di atas **BAHWA BUKU LETTER C BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN TANAH**;

KARENA :

BUKTI KEPEMILIKAN TANAH YANG SAH ADALAH SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM), SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB), SERTIFIKAT HAK GUNA USAHA (SHGU) DAN HAK PAKAI;

32. Bawa selain penjelasan uraian tersebut di atas, kami menduga **LETTER C NOMOR 663 PERSIL 97 B BLOK S II MILIK PARA TERGUGAT REKONPENSI ADALAH LETTER C PALSU/ BODONG**, dan kami sudah melaporkan kepada pihak kepolisian terkait **LETTER C NOMOR 663 PERSIL 97 B BLOK S II MILIK PARA TERGUGAT REKONPENSI** (**BUKTI PR1-12**);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. PENGUGAT REKONPENSI 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH SELUAS 1.995 M² YANG TERLETAK DI JALAN KAMPUNG CIGANJUR RT 001 RW 004, BLOK M, NOMOR 14, KEL. CIPEDAK KEC. JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN DAN PENGGUGAT REKONPENSI 1 JUGA MEMANFAATKAN TANAH TERSEBUT SERTA MEMBAYAR SEMUA KEWAJIBAN PAJAK SELAKU PEMILIK TANAH YAITU SELALU MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DENGAN URAIAN DAN PENJELASAN SEBAGAI BERIKUT:

- 33.1. Bahwa dasar Kepemilikan Penggugat Rekonpensi 1 atas sebidang Tanah Ciganjur adalah SHGB 212/ Cipedak dan sudah dibalik nama menjadi nama Penggugat Rekonpensi 1;
- 33.2. Bahwa SHGB 212/ Cipedak yang terbit pada tanggal 12 September 2001 yang habis masa berlakunya tanggal 11 September 2021 juga sudah diperpanjang oleh Penggugat Rekonpensi 1, hal tersebut semakin menguatkan dan membuktikan Penggugat Rekonpensi 1 adalah Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah Ciganjur dan juga membuktikan Penggugat Rekonpensi 1 memanfaatkan sebidang tanah tersebut;
- 33.3. Bahwa Penggugat Rekonpensi 1 melakukan Pemanfaatan Tanah Ciganjur dengan melakukan pemagaran tembok keliling dengan seng dan menanami sebidang tanah tersebut menjadi kebun pisang, yang hasilnya dibagi bagikan kepada warga sekitar;
- 33.4. Selain memanfaatkan sebidang Tanah Ciganjur menjadi lebih Produktif, Penggugat Rekonpensi 1 juga membayar kewajiban sebagai pemilik tanah dengan membayar Pajak bumi dan Bangunan setiap tahunnya (**BUKTI PR1-13**);
- 33.5. Bahwa Penggugat Rekonpensi 1 sudah memiliki tanah tersebut dari tahun 2010, namun pada tahun 2021/ 2022 ada **KOMPLOTAN MAFIA TANAH YANG MASIH SATU JARINGAN DENGAN PARA TERGUGAT REKONPENSI** mencoba untuk merampas secara paksa tanah Penggugat Rekonpensi 1 dengan cara memasuki, mendiami, menduduki dan juga menguasai tanah Penggugat Rekonpensi 1;
- 33.6. Walau sebidang Tanah Ciganjur saat ini tidak bisa lagi dimanfaatkan oleh Penggugat Rekonpensi 1 karena sudah dikuasai, didiami dan diduduki oleh Mafia tanah yang satu komplotan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi 1 tetap melaksanakan kewajiban sebagai pemilik tanah yang sah dengan membayar PBB setiap tahunnya tanpa pernah telat sedikit pun;

34. KERUGIAN NYATA YANG DIALAMI PENGGUGAT REKONPENSI 1 AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT REKONPENSI

34.1. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa akibat Perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang memasuki, serta Meneror dengan memasang plang di dalam tanah milik Penggugat Rekonpensi 1 secara melawan hukum dan tidak sah, Penggugat Rekonpensi 1 tidak bisa memanfaatkan, membangun dan menjual Tanah Ciganjur tersebut, sehingga Penggugat Rekonpensi 1 mengalami kerugian Materiil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah);

Berdasarkan fakta tersebut maka kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk : **MENGHUKUM PARA TERGUGAT REKONPENSI UNTUK MEMBAYAR GANTI RUGI MATERIIL SECARA TUNAI KEPADA PENGGUGAT REKONPENSI 1 SEBESAR RP. 20.000.000.000,- (DUA PULUH MILYAR RUPIAH) DITAMBAH BUNGA 6% (ENAM PERSEN) PERTAHUN TERHITUNG SEJAK TANGGAL SURAT GUGATANINI SAMPAI DENGAN PERKARA INI MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP;**

Bahwa agar Para Tergugat Rekonpensi mematuhi isi putusan ini, maka sangatlah beralasan jika Penggugat Rekonpensi 1 memohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memerintahkan Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;

34.2. KERUGIAN IMATERIIL

Bahwa selain kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi 1, permasalahan yang ada saat ini juga telah menyebabkan kerugian Imateriil bagi Penggugat Rekonpensi 1 yang mana perbuatan penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi telah menyita waktu, pikiran, dan juga tenaga, terlebih Penggugat Rekonpensi 1 juga merasa tertekan psikisnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonpensi dengan menguasai Tanah Penggugat Rekonpensi 1 secara ilegal;

SEHINGGA

Apabila hal tersebut di atas diperhitungkan dengan sejumlah nominal rupiah, maka kerugian Imateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi 1 setidak-tidaknya adalah sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh Milyar rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal Surat Gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan fakta tersebut maka kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk : **MENGHUKUM PARA TERGUGAT REKONPENSI UNTUK MEMBAYAR GANTI RUGI IMATERIIL SECARA TUNAI KEPADA PENGGUGAT REKONPENSI 1 SEBESAR RP. 50.000.000.000 (LIMA PULUH MILYAR RUPIAH) DITAMBAH BUNGA 6% (ENAM PERSEN) PERTAHUN TERHITUNG SEJAK TANGGAL SURAT GUGATAN INI SAMPAI DENGAN PERKARA INI MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP;**

Bahwa agar Para Tergugat Rekonpensi mematuhi isi putusan ini, maka sangatlah beralasan jika Penggugat Rekonpensi 1 memohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memerintahkan Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;

35. DALAM PROVISI

Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat Rekonpensi kembali melakukan tindakan-tindakan melawan hukum dengan kembali menguasai tanah Penggugat Rekonpensi 1 secara ilegal, maka Penggugat Rekonpensi Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan mengeluarkan Putusan Provisi sebagai berikut:

35.1. MEMERINTAHKAN KEPADA PARA TERGUGAT REKONPENSI (TERGUGAT REKONPENSI 1, TERGUGAT REKONPENSI 2, TERGUGAT REKONPENSI 3, TERGUGAT REKONPENSI 4, TERGUGAT REKONPENSI 5) dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun dilarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memasuki sebidang tanah seluas 1.995 m² yang terletak di Jalan Kampung Ciganjur RT 001 RW 004, Kav Blok M No 14, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan SHGB 212/ Cipedak atas nama Endi Arya Yoga;

35.2. MENGHUKUM PARA TERGUGAT REKONPENSI (TERGUGAT REKONPENSI 1, TERGUGAT REKONPENSI 2, TERGUGAT REKONPENSI 3, TERGUGAT REKONPENSI 4, TERGUGAT REKONPENSI 5) untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari untuk setiap satu kali atau lebih jika Para Tergugat dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;

36. BAHWA BERDASARKAN FAKTA HUKUM YANG ADA, saat ini Penggugat Rekonpensi 1 yang merupakan pembeli beritikad baik tidak dapat memanfaatkan tanah Ciganjur walaupun saat ini memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan 212/Cipedak atas nama Penggugat Rekonpensi 1 karena tanah tersebut saat ini diganggu Oleh Para Tergugat Rekonpensi secara melawan hukum;

37. Bahwa Perbuatan Para Tergugat Rekonpensi dapat dikategorikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH MERUGIKAN PENGGUGAT REKONPENSI 1 SECARA NYATA SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 1365 KUHPERDATA;**

38. Bahwa tujuan Penggugat Rekonpensi 1 mengajukan Gugatan Rekonpensi ini untuk mencari keadilan dan kepastian hukum. Penggugat Rekonpensi 1 **ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG** dan **PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG TANAH CIGANJUR DENGAN SHGB 212/ CIPEDAK**, namun Penggugat Rekonpensi 1 dari tahun 2019 selalu diganggu oleh Para Tergugat Rekonpensi yang diduga merupakan Satu Jaringan Mafia Tanah;

39. Gugatan Rekonpensi ini diajukan untuk mencari keadilan. **DIMANA KEPASTIAN HUKUM PENGGUGAT REKONPENSI 1 SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN PEMILIK TANAH YANG SAH BERDASARKAN SHGB 212;**

OLEH KARENANYA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi 1 mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya kepada Penggugat Rekonpensi 1 yang merupakan korban dari Mafia Tanah Jagakarsa;

40. SITA JAMINAN

Bawa dengan demikian untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini dapat terlaksana, maka Penggugat Rekonpensi 1 Mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Yang Memeriksa Perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap seluruh harta benda milik Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) yang mana mengenai rincian terhadap masing-masing harta benda milik Para Tergugat Rekonpensi akan Penggugat Rekonpensi 1 sampaikan secara terpisah melalui Permohonan Sita Jaminan;

Atas segala hal yang telah dikemukakan baik dalam Konpensi maupun dalam Rekonpensi di atas, mohon Majelis Hakim Pemeriksa pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, dengan amar putusan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Seluruh Gugatan yang diajukan Para Penggugat (Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3, Penggugat 4, Penggugat 5) untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat (Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3, Penggugat 4, Penggugat 5) untuk membayar biaya perkara yang timbul;

II. DALAM REKONPENSI

DALAM PROVISI

1. MEMERINTAHKAN KEPADA PARA TERGUGAT REKONPENSI (TERGUGAT REKONPENSI 1, TERGUGAT REKONPENSI 2, TERGUGAT REKONPENSI 3, TERGUGAT REKONPENSI 4, TERGUGAT REKONPENSI 5) dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun dilarang memasuki sebidang tanah seluas 1.995 m² yang terletak di Jalan Kampung Ciganjur RT 001 RW 004, Kav Blok M No 14, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan SHGB 212/ Cipedak atas nama Endi Arya Yoga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. MENGHUKUM PARA TERGUGAT REKONPENSI (TERGUGAT REKONPENSI 1, TERGUGAT REKONPENSI 2, TERGUGAT REKONPENSI 3, TERGUGAT REKONPENSI 4, TERGUGAT REKONPENSI 5) untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari untuk setiap satu kali atau lebih jika Para Tergugat dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (*conservatoire beslag*) yang diajukan Penggugat Rekonpensi 1;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Letter C Nomor 663 Persil 97 B Blok S II beserta seluruh dokumen turunannya adalah bukan dokumen kepemilikan atas tanah dalam perkara ini dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) untuk membayar Ganti Rugi Materiil secara tunai kepada Penggugat Rekonpensi 1 sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal Surat Gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) untuk membayar Ganti Rugi Imateriil secara tunai kepada Penggugat Rekonpensi 1 sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh Miliar rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal Surat Gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;

8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*);
9. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

JAWABAN DARI TERGUGAT II dan TERGUGAT III:

I. DALAM PENDAHULUAN

1. Bahwa terhadap gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat yang diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan in casu, dimana didalam gugatannya telah mengugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, **maka menurut hukum adalah suatu kesalahan dan telah melanggar aturan serta ketentuan tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi) Absolut**. Hal mana Para Penggugat secara nyata didalam gugatannya telah mengugat Tergugat V, yang dalam hal ini merupakan Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*);
2. Bahwa Para Penggugat yang mendudukkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah sebagai Tergugat V di dalam gugatannya, yakni : “Pemerintah RI cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan”, **maka hal tersebut secara jelas dan tegas merupakan suatu kesalahan, karena telah melanggar ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku, yakni ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintah (*Onrechmatige Overheidsdaad*), yang secara tegas telah menentukan bahwa : “Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha Negara”.** Oleh sebab itu, gugatan Para Penggugat in casu secara jelas dan tegas telah menyalahi “Kompetensi Absolut”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hal mana bukanlah kewenangan /atau kompetensi Pengadilan Negeri untuk mengadili dan menyatakan perbuatan melawan hukum terhadap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);

II. DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bawa Para Penggugat yang telah mendudukkan Pemerintah RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan sebagai Tergugat V, yang dalam hal ini merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, maka untuk gugatan Para Penggugat *a quo* seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dan bukannya diajukan kehadapan Pengadilan Negeri;
2. Bawa atas gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat *in casu*, yang senyatanya menurut hukum harus tunduk pada aturan dan ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) *a quo*, pada pokoknya adalah dikarenakan serta berdasarkan pada hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Bawa gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat *in casu*, selain ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka secara jelas dan nyata ditujukan pula kepada Pemerintah RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan sebagai Tergugat V, yang merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
 - 2) Bawa adapun Tergugat V yang merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dimaksud, adalah sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, pada pokoknya sebagai berikut :

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014

tentang Administrasi Pemerintahan

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

Halaman 50 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

1. Administrasi Pemerintahan adalah tata laksana dalam pengambilan keputusan dan/atau tindakan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan.
2. Fungsi Pemerintahan adalah fungsi dalam melaksanakan Administrasi Pemerintahan yang meliputi fungsi pengaturan, pelayanan, pembangunan, pemberdayaan, dan pelindungan.
3. Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015

Tentang Badan Pertanahan Nasional

Pasal 1

1. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
2. BPN dipimpin oleh seorang Kepala.

Pasal 2

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3) Bawa gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat *in casu* secara jelas dan nyata berisikan tuntutan untuk menyatakan tidak sah tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; Adapun hal tersebut, adalah sebagaimana yang telah ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 pada Pasal 1 angka 4, sebagai berikut :

“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

4) Oleh sebab gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat *in casu*, pada prinsipnya secara jelas dan tegas berisikan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; **dan**

- Ditujukan pula kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, yang mana dalam hal ini ditujukan dengan mendudukkan kepada Pemerintah RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan sebagai Tergugat V;

Maka Hal Tersebut menurut ketentuan dan peraturan hukum, senyatanya merupakan kewenangan /atau kompetensi daripada Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutusnya. Hal mana berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang menentukan bahwa : **“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha Negara”;**

3. Bawa oleh sebab gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat a quo, yang berdasarkan ketentuan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) telah menentukan sebagai wewenang atau kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa tersebut, **maka oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menyatakan diri, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara yang diajukan oleh Para Penggugat;**

4. Bawa selanjutnya, oleh sebab gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat a quo secara nyata telah tidak sesuai dengan ketentuan dan peraturan hukum, dimana telah menyalahi Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, **sehingga karenanya sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). DAN diputuskan terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara dengan putusan sela. Oleh karena berkaitan dengan Kewenangan atau Kompetensi Absolut;

III. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Legal Standing (Persona Standi In Judicio/Discualificatoire)

1. Bawa *Legal Standing* adalah penentu apakah seseorang yang berperkara merupakan subjek hukum yang telah memenuhi syarat menurut undang-undang untuk mengajukan perkara di muka pengadilan dalam perkara sebagaimana undang-undang mengatur. Istilah *Legal Standing* disebut juga dengan *ius standi* yang pada umumnya merupakan hak gugat atau ada pula yang menyebutnya dengan kedudukan gugat;
2. Bawa Para Penggugat dengan jelas dan tak terbantahkan mendalilkan dalam Posita mengenai Kedudukan Hukum Penggugat II (*in casu DJAMHARI*) sebagai ahli waris Pengganti (*Plaatvervulling*) dari alm. H Yusuf Bin Amsir sebagaimana Posita angka 7 halaman 7 dalam Kedudukan, Hubungan Hukum Dan Kepentingan Hukum Para Penggugat;
3. Bawa dalam Posita Para Penggugat di angka 7 halaman 7, telah menerangkan sebagai berikut:

Bawa H. Yusuf bin Amsir telah meninggal dunia pada tanggal 16 September 2003 di Jakarta, dan meninggalkan 5 (lima) orang anak sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris yang dicatat dalam buku register Kecamatan Jagakarsa No : 210/1.755.29 tanggal 31 Maret 2013, yaitu :

- a. Zainabun, SAG binti H. Yusup
- b. Nurudin bin H. Yusup
- c. Zayadi bin H. Yusup
- d. Yuliyanti binti H. Yusup
- e. Alm. Zainuri bin H. Yusup yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 17 April 1967 dan meninggalkan ahli waris sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 Agustus 2022, yaitu :

- (1) Ade Fajar Nopriyansah
- (2) Zahra Darma Septianti
- (3) Nurul Widia Astuti

f. **DJAMHARI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini seluruh ahli waris dari H. Yusuf diwakili oleh saudara **DJAMHARI** berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 2 Oktober 2022.

4. Bahwa selain itu, Penggugat II (*in casu DJAMHARI*) pada Posita angka 16 sampai dengan angka 18 telah ditetapkan Tersangka oleh Penyidik Polda Metro Jaya diduga melakukan Tindak Pidana memasuki perkarangan orang lain tanpa izin dan/atau pemalsuan Surat dan/atau Pemalsuan Akta Autentik, maka patut diduga Penggugat II (*in casu DJAMHARI*) merupakan Bagian dari Mafia Tanah yang bekerja sama dengan Tergugat IV;
5. Bahwa konsekuensi yuridis terkait Subjek Hukum (*rechtperson*) Penggugat II (*in casu DJAMHARI*) **tidak memiliki Legal Standing (Persona Standi In Judicio)**, maka untuk keadaan fakta dan keadaan hukum dari Penggugat II secara nyata adalah bukan pihak yang berhak dan tidak memiliki kapasitas untuk bertindak selaku Penggugat II, yang dapat secara resmi mewakili dan bertindak sebagai ahli waris Pengganti (*Plaatvervulling*) dari alm. H Yusuf Bin Amsir;
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk **menolak Gugatan Para Penggugat** atau **setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)**;

Eksepsi Error In Persona (Penggugat Telah Salah/ Keliru Dalam Mendudukan Pihak Tergugat V)

1. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" (hal. 111) menjelaskan:

"bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona".
2. Bahwa dalam gugatan, Para Penggugat telah mendudukkan Pemerintah RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan sebagai Tergugat V, yang apabila ditinjau dalam praktik hukum acara perdata defenisi Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak Para Penggugat;
3. Bahwa bertitik tolak terhadap gugatan Para Penggugat yang mengkualifikasikan gugatannya sebagai gugatan perbuatan melawan hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pihak yang ditarik sebagai Tergugat yaitu pihak yang melakukan suatu perbuatan atau menguasai objek sehingga digugat perbuatan melawan hukum;

4. Bawa pada gugatan Para Penggugat in casu, dalam kapasitas Tergugat V sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan sebagian tugas pemerintah dan merupakan lembaga atau instansi yang melaksanakan administrasi negara, sehingga kewenangan yang melekat pada Tergugat V mengeluarkan keputusan tata usaha negara yaitu pemberian hak milik dalam bentuk sertifikat telah sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU RI Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini tidak ada kaitannya dengan kepemilikan atau penguasaan objek sengketa, maka penarikan Pemerintah RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Selatan sebagai Tergugat V dalam hal ini dapat dikualifikasi sebagai *Error in Persona*, karena pihak yang ditarik sebagai tergugat adalah keliru (*gemis annhoeda nigheid*). Oleh karenanya atas gugatan Para Penggugat oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklarend*);

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bawa Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, karena Para Penggugat tidak menarik atau mendudukkan Lurah Cipedak dan Lurah Ciganjur didalam gugatannya, yang mana kedua kelurahan tersebut berada di Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh sebab dan sebagaimana diketahui, kedua lurah tersebut sebagai pejabat yang berwenang mengeluarkan atau menerbitkan Surat Keterangan dari Kelurahan Cipedak No. 1509/1.711.1 tertanggal 14 Juli 2022 **dan** Surat Lurah Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 413/-1.711.1 tanggal 13 Juli 2022 **serta** tanda bukti pencatatan penarikan Pajak yaitu Buku Letter C. Girik C.663 persil 97b Blok S.II, diterangkan bahwa Girik C.663 persil 97b blok S.II tercatat atas nama AMSIR bin IDJO, bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal mana untuk membuktikan dalil-dalil Para Penggugat in casu. **Memperhatikan asas hukum yang menyatakan,"siapa yang mendalilkan maka harus dapat membuktikan";**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bawa dengan demikian, jika dalil Para Penggugat memang berdasarkan dari sebuah keadaan fakta sebagaimana disampaikan didalam gugatannya, maka seharusnya kedua lurah di atas di Tarik sebagai "Pihak" dalam perkara ini. Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Penggugat, sehingga karenanya gugatan Para Penggugat menjadi cacat hukum (*error in persona*) dalam bentuk *plurium litis consortium* yaitu tidak Lengkapnya para pihak sebagai Tergugat dalam surat gugatan. Hal mana beralasan hukum terhadap gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sebagaimana ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3189 K/Pdt/1983, yang menyatakan, "**dimana gugatan tidak dapat diterima atas alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap mengakibatkan gugatan penggugat error in persona**".

Eksesi Obscuur Libel (Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas)

1. Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan

- a. Bawa yang dimaksud dengan tidak jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan adalah dikarenakan Posita atau **Fundamentum petendi** tidak jelas dasar hukumnya (*rechts grond*) dan Kejadian atau Peristiwa yang mendasari Gugatan. Atau dapat juga Dasar Hukum Jelas akan tetapi tidak dijelaskan Dasar Fakta (*fetelijke grond*);
- b. Bawa gugatan Para Penggugat secara nyata telah tidak menjelaskan Dasar Fakta dari dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya. Para Penggugat didalam gugatannya tidak menjelaskan secara detail dan rinci mengenai Girik C.663 persil 97 b blok S.II atas nama AMSIR bin IDJO (tanpa tahun), yaitu asal muasal memperoleh Hak atas Tanah yang menjadi objek sengketa. Para Penggugat hanya menyatakan bahwa tanah dimaksud diperoleh melalui peralihan hak atas tanah pewarisan yang sah dari almarhum **AMISR bin IDJO** tanpa menjelaskan bagaimana keturunan **AMISR bin IDJO** memperoleh Hak atas Tanah tersebut ? sejak kapan diperolehnya ? Apa dasar bukti dalam hal menempatinya (kohir) ? siapa saja yang berhak atas Warisan dimaksud ? bagaimana hubungan Hukum **AMISR bin IDJO** dengan Para Penggugat ? dan hal-hal penting lainnya terkait dengan riwayat tanah (warkah), sehingga Hak atas Tanah tersebut bisa beralih kepada Para Penggugat ?;
- c. Bawa tidak dijelaskannya bagaimana Para Penggugat mengakui dan mengklaim Tanah warisan dimaksud hanya milik Penggugat I sampai dengan Penggugat VI, sedangkan senyatanya dalam Kutipan Surat Penetapan/Fatwa

Halaman 56 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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.3148)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahli Waris Almarhum AMSIR bin IDJO Nomor 67/1982, tanggal 3 Februari 1982 yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah disebutkan ahli waris **AMSIK bin IDJO** adalah sejumlah 7 orang dan bukannya 6 orang sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat didalam gugatannya;

d. Bawa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, menurut hukum terhadap gugatan Para Penggugat yang demikian maka dapat dikategorikan sebagai **Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (obscuur)**, dikarenakan telah tidak memenuhi Dasar Fakta (*fetelijke grond*) dari gugatan, yang artinya adalah gugatan Para Penggugat *a quo* telah tidak memenuhi syarat formil (Vide Putusan MA 250 K/Pdt/1984 Jo Putusan MA No. 1145 K/Pdt/1984);

2. Tidak Jelas Objek Sengketa Dalam Gugatan

a. Bawa menurut hukum terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek Gugatan mengenai permasalahan tanah, yaitu:

- Batas - batasnya tidak Jelas;
- Letaknya tidak Pasti; dan
- Ukuran yang disebut dalam Gugatan Penggugat berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat.

b. Bawa dalam hal ini, Para Penggugat didalam dalil gugatannya tidak menyebutkan secara jelas dan rinci mengenai batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa. Para Penggugat hanya menyebutkan luas tanah serta hanya mendasarkan pada buku Letter C Kelurahan Ciganjur Nomor 633 atas nama Amsir Bin Idjo persil 97 b blok S II (**tanpa tahun**) seluas ± 2.876 m², Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau yang saat ini di kenal dengan Jalan Batu Belah RT 01/RW 04 Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan adalah Hak Milik Amsir Bin Idjo, bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, tapi hanya berupa tanda bukti pencatatan penarikan Pajak;

c. Bawa adapun terhadap Surat gugatan mengenai permasalahan sengketa kepemilikan tanah, namun tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dengan jelas didalam gugatan, maka hal tersebut, menurut hukum atas gugatannya dapat dinyatakan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (**Obscuur Libel**), sebagaimana dinyatakan dalam Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 Jo Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Petatum Penggugat Tidak Jelas

1) Bawa Petatum Para Penggugat sangat tidak jelas, dimana Para Penggugat dalam Petumnya menerangkan sebagai berikut :

a. Petatum angka kedua, "Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. AMSIR bin IDJO".

a) Bawa Petatum ini sangat tidak bersesuaian dengan tata tertib beracara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sehingga cacat secara formil, karena Petatum ini merupakan bentuk Putusan *declaratoir* yang bersifat menetapkan yang tidak mengandung sengketa yang lazimnya terdapat dalam gugatan *volunteer* bukan gugatan *contentiosa*. Dan juga merupakan kewenangan Pengadilan Agama, dimana Para Penggugat yang beragama Islam, maka untuk mengesahkan atau menetapkan sebagai ahli waris maka harus diajukan di Pengadilan Agama dan bukan di Pengadilan Negeri;

b) Bawa selain itu, Para Penggugat didalam gugatannya telah tidak menjelaskan bagaimana dengan satu orang ahli waris yang lain yang tercatat didalam Kutipan Surat Penetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum AMSIR bin IDJO Nomor 67/1982, tanggal 3 Februari 1982, yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan, yang telah menentukan bahwa ahli waris **AMISR bin IDJO** adalah sejumlah 7 orang, sedangkan Para Penggugat didalam gugatan *in casu*, senyatanya hanya sejumlah 6 orang, mulai dari Penggugat I sampai dengan Penggugat VI ??;

b. Bawa di Petatum angka ketiga gugatan Para Penggugat, menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi Para Penggugat didalam gugatannya *in casu* telah tidak menyebutkan perbuatan melawan hukumnya secara jelas ??;

c. Bawa di Petatum angka keempat dan kelima, Para Penggugat tidak merinci dengan jelas "batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa". Para Penggugat hanya menyebutkan luas tanah. Adapun atas hal tersebut tentu saja sangat membingungkan, sehingga telah menyebabkan petum Para Penggugat dimaksud menjadi tidak jelas dan kabur (obscuer);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Oleh karena Petitum Para Penggugat Tidak Jelas, maka sangat beralasan hukum terhadap gugatan Para Pengugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Vide Putusan MA No. 492 K/Sip/1970;
- 2) Bawa berdasarkan alasan dan dasar hukum tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa antara Posita dan Petitum dalam gugatan Para Penggugat senyataanya tidak ditemukan adanya hubungan satu sama lain antara posita dengan petitumnya. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim Perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat **Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**;
- 3) Bawa selain itu, Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung-renteng membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan sama sekali tidak merinci berapa besaran kerugian yang ditimbulkan akibat **Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*)** yang dilakukan Para Tergugat. Karena meskipun kerugian tersebut harus ditanggung renteng oleh semua Tergugat maka tentu saja tanggung renteng tersebut tidak dengan serta merta dibagi rata, karena sebagaimana syarat dari **Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*)** adalah adanya hubungan sebab akibat antara **Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*)** dengan kerugian maka tidaklah adil bagi Para Tergugat bila kemudian hari kerugian yang ditimbulkan tersebut *quod non* dibagi rata kepada semua Tergugat. Dengan demikian, Gugatan Para Penggugat *in casu* telah tidak memperhitungkan nilai kerugian yang ditimbulkan dari masing-masing Para Tergugat, sehingga menyebabkan gugatan Pata Penggugat menjadi tidak jelas (*Obscuur Libel*). Oleh karena itu, sangat beralasan hukum terhadap gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan **tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring)**;
- IV. DALAM JAWABAN POKOK PERKARA**
1. Bawa atas gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat terhadap Tergugat II dan Tergugat III *a quo*, **Tergugat II dan Tergugat III pada prinsipnya** adalah membantah, serta menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan yang telah dikemukakan Para Penggugat didalam Gugatannya, dikarenakan gugatannya Pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *in casu* senyataanya telah tidak sesuai hukum dan telah tidak berdasar hukum. Hal mana didasarkan hanya pada dugaan-dugaan (*asumsi*) dan pendapat pribadi dari Para Penggugat belaka;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bawa setelah mempelajari secara cermat, seksama dan teliti (*zorvulding*) seluruh alasan dan dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat *in casu*, senyatanya tidak berdasar hukum dan hanya mengklaim sebagai pemilik tanah berdasarkan pada Letter C (Girik) Nomor 663 persil 97 b blok S II (tanpa disertai tahun berapa diperolehnya), serta dengan tanpa penjelasan riwayat tanah (warkah) yang jelas. **Hal mana sangat berbeda dengan Tergugat II dan Tergugat III dalam kepemilikan dan penguasaan tanahnya. Hal mana Tergugat II dan Tergugat III jelas warkah tanah dan bukti menempatinya (kohir) serta batas-batas kepemilikan tanahnya;**
3. Bawa atas hal-hal tersebut, Tergugat II dan Tergugat III akan menjelaskan duduk perkara kepemilikan atas tanah yang diperoleh Tergugat II dan Tergugat III sebagai berikut:

A. Alas Hak Atas Kepemilikan Tanah Tergugat II

- 1) Bawa Tergugat II memperoleh kepemilikan sebidang tanah berdasarkan atas Jual-Beli antara HESNI MARTINI kepada Tergugat II yang telah terjadi perikatan Jual-Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 890/Jagakarsa/1996, tanggal 3 Juli 1996 (selanjutnya disebut sebagai AJB No. 890/Jagakarsa/1996) dibuat dihadapan Drs. GIJARTO yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Percil Nomor 97 b Blok S II Kohir Nomor C. 53, terletak di RT 01/04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Tingkat II Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Tanah Sdr H Somad B Kotong

Sebelah timur : Tanah IR Hapis

Sebelah selatan : Jalan

Sebelah Barat : Tanah Sdr Udin Abimanyu

- 2) Bawa Tergugat II memperoleh tanah tersebut (AJB No. 890/Jagakarsa/1996) dari HESNI MARTINI dengan cara Jual-Beli secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan sesuai peraturan perundang-undangan, dimana Tergugat II sebagai Pembeli dan HESNI MARTINI sebagai Penjual, dengan memiliki riwayat tanah yang jelas kepemilikan sebelumnya, dengan uraian sebagai berikut:

- AJB No. 890/Jagakarsa/1996 antara Tergugat II dengan HESNI MARTINI;
 - AJB No. 436/Jagakarsa/1995, tanggal 5 April 1995 antara HESNI MARTINI dengan Drs. EKOM MITRA ATMADJA, dibuat dihadapan Drs. H. SYAFRUDDIN PUTRA yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan;
 - AJB No. 1424/Jagakarsa/1992, tanggal 25 September 1992 antara Drs. EKOM MITRA ATMADJA dengan H. SOMAD Bin KOTONG, dibuat dihadapan Drs. H. SYAFRUDDIN PUTRA yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan;
- 3) Bahwa untuk diketahui, objek jual beli tanah dimaksud berupa sebidang tanah "bekas tanah milik adat" berdasarkan Persil No. 97b Blok S II Kohir No. C. 51. Adapun setelah tanah tersebut beralih kepemilikan kepada Tergugat II, dan sebagai Pembeli yang beritikad baik, maka sejak saat itu pula Tergugat II sebagai warga negara yang baik dan taat yang memiliki kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Dan dengan demikian secara hukum Tergugat II adalah Pemilik Tanah yang sah atas tanah tersebut;

B. Alas Hak Atas Kepemilikan Tanah Tergugat III

- 1) Bahwa Tergugat III memperoleh kepemilikan sebidang tanah berdasarkan atas Jual-Beli antara HESNI MARTINI kepada Tergugat III yang telah terjadi perikatan Jual-Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 889/Jagakarsa/1996, tanggal 3 Juli 1996 (selanjutnya disebut sebagai AJB No. 889/Jagakarsa/1996) dibuat dihadapan Drs. GIJARTO yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Percil Nomor 97 b Blok S II Kohir Nomor C.51, terletak di RT 01/04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Tingkat II Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Sdr Salwa M Mashur
Sebelah Timur : Tanah Sdr IR Hapis
Sebelah Selatan : Tanah Sdr Ibu Hartati
Sebelah Barat : Tanah Sdr Udin Abimanyu

2) Bahwa Tergugat III memperoleh tanah tersebut (AJB No. 889/Jagakarsa/1996) dari HESNI MARTINI dengan cara Jual-Beli secara sah dan sesuai peraturan perundang-undangan, dimana Tergugat III sebagai Pembeli dan HESNI MARTINI sebagai Penjual, dengan memiliki riwayat tanah yang jelas kepemilikan sebelumnya, dengan uraian sebagai berikut:

- AJB No. 889/Jagakarsa/1996 antara Tergugat III dengan HESNI MARTINI;
- AJB No. 437/Jagakarsa/1995, tanggal 5 April 1995 antara HESNI MARTINI dengan Drs. M. ALI SALEH, dibuat dihadapan Drs. H. SYAFRUDDIN PUTRA yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan;
- AJB No. 1425/Jagakarsa/1992, tanggal 25 September 1992 antara Drs. M. ALI SALEH dengan H. SOMAD Bin KOTONG, dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Drs. H. SYAFRUDDIN PUTRA yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan;

3) Bahwa untuk diketahui, objek jual beli tanah dimaksud berupa sebidang tanah "bekas tanah milik adat" berdasarkan Persil No. 97b Blok S II Kohir No. C. 51. Adapun setelah tanah tersebut beralih kepemilikan kepada Tergugat III, dan sebagai Pembeli yang beritikad baik, maka sejak saat itu pula Tergugat III sebagai warga negara yang baik dan taat yang memiliki kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Dan dengan demikian secara hukum Tergugat III adalah Pemilik Tanah yang sah atas tanah tersebut;

4. Bahwa, setelah kedua bidang tanah tersebut, telah beralih kepemilikan kepada Tergugat II dan Tergugat III sejak tahun 1996 sampai sebelum adanya gugatan Para Penggugat *in casu*, senyataanya **tidak adanya peringatan atau keberatan atau penolakan terhadap status kepemilikan atau tidak dalam sengketa kepemilikan dari pihak manapun**. Bahkan AJB No. 889/Jagakarsa/1996 dan AJB No. 890/Jagakarsa/1996 keduanya ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cipedak dan Staf Kelurahan Cipedak sebagai Saksi;

5. Bahwa menurut Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

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

6. Bahwa Pasal 37 ayat (1) diatas telah menentukan syarat formil peralihan hak atas tanah, bahwa hanya dapat didaftarkan jika perjanjian jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT yang membuat akte perjanjian jual beli tanah tersebut. Selanjutnya, di dalam ayat 2-nya diatur tentang pengecualian terhadap ayat 1, di mana peralihan hak atas tanah dapat dilakukan tanpa harus dibuatkan akta oleh PPAT. Untuk perjanjian hak atas tanah yang tidak dilakukan di depan PPAT, Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menilai apakah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemindahan hak tersebut cukup kadar kebenarannya untuk dilakukan pendaftaran pemindahan;

7. Bawa menurut hukum dan sebagaimana diketahui, untuk pembuatan suatu akta oleh PPAT sedikitnya harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Hal ini telah terpenuhi syarat formil (AJB No. 889/Jagakarsa/1996 dan AJB No. 890/Jagakarsa/1996) terdapat adanya 2 (dua) orang saksi yaitu **Drs. H. AHMAD TAUFIK SYAFEI** selaku Kepala Kelurahan Cipedak dan **H. SAIDIH ALI** selaku Staf Kelurahan Cipedak, kedua saksi merupakan pejabat Kelurahan yang merujuk dan tunduk pada ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, dan sejalan dengan Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu".

8. Bawa selanjutnya, menurut PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, tugas pokok yang diemban oleh PPAT adalah untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. PPAT memiliki peran penting dalam menilai keabsahan suatu pemindahan hak atas tanah dan pembebasan hak yang bersangkutan. Fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diwujudkan dalam memeriksa persyaratan untuk sahnya perbuatan hukum tersebut dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

9. Bawa selain syarat formil di atas, ada syarat materiil secara kumulatif yang harus terpenuhi, yaitu di dalam Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

10. Bahwa bila merujuk pada peraturan-peraturan tersebut di atas, Tergugat II dan Tergugat III, selama proses pembuatan Akta Jual-Beli telah terpenuhi dengan diterbitkannya AJB No. 889/Jagakarsa/1996 dan AJB No. 890/Jagakarsa/1996 oleh Camat Jagakarsa selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan juga tidak adanya peringatan atau keberatan atau penolakan terhadap status kepemilikan atau tidak dalam sengketa kepemilikan dari pihak manapun. Bahkan AJB No. 889/Jagakarsa/1996 dan AJB No. 890/Jagakarsa/1996 keduanya ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cipedak dan Staf Kelurahan Cipedak sebagai Saksi, maka hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 45 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

Pasal 45

- (1) *Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:*
 - a. *Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;*
 - b. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);*
 - c. *Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*
 - d. *tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*
 - e. *tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;*
 - f. *Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*
 - g. *perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.*
- (2) *Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.*
- (3) *Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengambilan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.*

Halaman 66 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

11. Bawa dari seluruh rangkaian penjelasan diatas, Tergugat II dan Tergugat III senyata merupakan **Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi**, sebagaimana ketentuan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 176 K/Pdt/2011, Mahkamah Agung RI, yang dalam Pertimbangannya menyatakan:

"bahwa Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena Tergugat I membeli tanah sengketa yang sudah bersertifikat hak milik dari penjual di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, sebagai Pembeli beritikad baik harus dilindungi";

12. Bawa selain itu, Mahkamah Agung RI telah konsisten dalam putusannya, mengenai Pembeli yang beritikad baik, sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 691 K/Pdt/2013, dalam pertimbangan hukum menyatakan:

"Mahkamah Agung berpendapat, Penggugat dalam perkara ini telah dapat membuktikan bahwa Tergugat menguasai objek sengketa secara melawan hukum, obyek sengketa yang merupakan warisan dari orang tua Penggugat. Sebaliknya, Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa ia telah memperoleh obyek sengketa secara sah sebagai warisan dari orang tuanya (Habiba), yang dibeli dari bapaknya Penggugat (Tukara Dg Nginrang bin Bahaking.). Dengan tidak adanya seorang saksipun yang melihat secara langsung jual beli tersebut, maka syarat terang dan tunai tidak terpenuhi. Artinya, penjual menyerahkan tanah kepada pembeli, dan sebaliknya, pembeli secara bersamaan menyerahkan uang sebanyak harga pembelian, serta harus ada bukti surat atas hal tersebut di hadapan aparat yang berwenang, yaitu minimal Kepala Desa".

Adapun pada penjelasan garis tebal, merupakan penekanan, dimana sebagai seorang Pembeli beritikad baik terdapat syarat dengan menunjukkan bukti otentik.

13. Bawa hal tersebut sudah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut sebagai **SEMA RI No. 07 Tahun 2012**) pada Halaman 58 angka IX, menyatakan:

"Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

14. Bahwa terhadap **SEMA RI No. 07 Tahun 2012 Kembali Mahkamah Agung RI** telah menyempurnakan dan melengkapi persyaratan sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut sebagai **SEMA RI No. 4 Tahun 2016**) pada Halaman 6 angka 4, menyatakan:

“Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHP Perdata adalah sebagai berikut:

a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau*
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997; atau*
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*

1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).

2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

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

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau*
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau*

- *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat”.*

15. Bawa ketentuan-ketentuan hukum tersebut adalah sejalan dengan pendapat para ahli mengenai Pembeli yang Beritikad Baik dalam literatur, diantaranya yang akan diuraikan sebagai berikut:

a. Menurut Subekti (dalam bukunya “Aneka Perjanjian, Bandung, PT Aditya Bakti, 2014 hlm. 15, hlm. 15”)

“Mengartikan pembeli yang beritikad baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum”.

b. Menurut Muhammad Faisal (dalam bukunya “The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision, Yogyakarta, Jurnal Mimbar Hukum Volume 27, Juni 2015, hlm. 368-370.”)

“bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut. Dikatakan olehnya, persoalan pembeli beritikad baik ini terjadi karena kelemahan pengetahuan dari pembeli terhadap status objek yang dibelinya atau terdapat penipuan atau ketidakjujuran dari penjual kepada pembeli”.

16. Bawa berdasarkan uraian di atas, maka sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, serta pendapat para ahli hukum dalam kaitannya dengan kedudukan hukum Tergugat II dan Tergugat III a quo, maka Tergugat II dan Tergugat III secara nyata telah tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Para Penggugat didalam Posita maupun dalam Petitum gugatannya. Oleh karena seluruh pelaksanaan atau tata cara dan pemeriksaan pada saat proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan. Hal mana membuktikan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum Tergugat II dan Tergugat III adalah Pembeli yang beritikad baik dan semestinya harus dilindungi;

17. Bahwa lebih lanjut, adapun terhadap dalil Para Penggugat pada huruf d halaman 17, yang menyatakan bahwa kedua bidang tanah milik Tergugat II dan Tergugat III telah ditelantarkan, tidak pernah menguasai fisik, merawat maupun memanfaatkan adalah merupakan dalil sesat dan tidak berdasarkan hukum;

18. Bahwa dapat Tergugat II dan Tergugat III jelaskan, kedua bidang tanah yang telah beralih kepemilikan kepada Tergugat II dan Tergugat III sejak tahun 1996 sampai dengan saat ini masih dalam penguasaan secara fisik, merawat dan memanfaatkan serta tidak adanya penelantaran terhadap kedua bidang tanah tersebut oleh Tergugat II dan Tergugat III, dimana kedua bidang tanah tersebut sejak tahun 1996 telah disewakan kepada Penggarap (membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat) untuk dikelola atau di garap tanah tersebut untuk lahan pertanian maupun tanaman lainnya oleh Penggarap. Bahkan hingga kini Penggarap masih membayar biaya sewa lahan kepada Tergugat II dan Tergugat III. Hal mana Tergugat II dan Tergugat III masih tetap dan rutin membayar iuran surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (SPPT PBB P2);

19. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang mengklaim atas kepemilikan tanah milik Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dalam gugatannya, maka diketahui **adanya kejanggalan** terhadap buku Letter C Kelurahan Ciganjur Nomor 633 tersebut, akan Tergugat II dan Tergugat III uraikan sebagai berikut:

- Bahwa **bila benar** buku Letter C Kelurahan Ciganjur Nomor 633 merupakan alas hak Para Penggugat, **MENGAPA TIDAK DIJELASKAN TAHUN BERAPAKAH DICATAT OLEH PIHAK KELURAHAN ??** serta pula **MENGAPA TIDAK DIJELASKAN BATAS-BATAS TANAHNYA ??;**

- Bahwa apabila benar buku Letter C Kelurahan Ciganjur Nomor 633 tersebut dicatat terlebih dahulu dibandingkan milik Tergugat II dan Tergugat III. Hal mana **BILA DAHULUNYA KELURAHAN CIGANJUR**, akan **TETAPI MENGAPA UNTUK JAKARTA SELATAN-NYA TERTULIS KOTA ADMINISTRASI YANG MERUPAKAN PENYEBUTAN DIMASA SEKARANG ?? PADAHAL APABILA TERDAHULU, MAKA UNTUK PENYEBUTANNYA DAN SEHARUSNYA ADALAH KOTAMADYA TINGKAT II. DEMIKIAN PULA UNTUK PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA YANG SEHARUSNYA PENYEBUTANNYA DAHULU**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ADALAH PROVINSI DAERAH TINGKAT I DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, sebagaimana Tergugat II dan Tergugat III telah menguraikannya secara jelas dan detail terhadap kedua AJB No. 889/Jagakarsa/1996 dan AJB No. 890/Jagakarsa/1996 pada angka 3 Dalam Pokok Perkara di atas;

20. Bawa berdasarkan hal-hal tersebut, PATUT DIDUGA Para Penggugat merupakan mafia tanah. Hal ini dapat diketahui dari dalil Para Penggugat yang pada pokoknya Penggugat II (*in casu DJAMHARI*) bersama-sama dengan Tergugat IV (*in casu SOPYAN*) telah Dilaporkan oleh Tergugat II dan Tergugat III dikarenakan dugaan pemalsuan dokumen (*in casu SHM Nomor 07638 An. SOPYAN*) dan telah di Putus sebagaimana dalam Putusan 785/Pid.B/2022/PN JKT.SEL, tanggal 22 Desember 2022, dan dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "SECARA BERSAMA-SAMA MELAKUKAN PEMALSUAN AKTA OTENTIK" sebagaimana Dakwaan Pertama Primair;
21. Bawa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Petitum angka 13, terkait dengan permintaan Para Penggugat agar Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij Voorraad);
22. Bawa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 mengenai Putusan Serta Merta dan Provisionil. Telah ditentukan bahwa terhadap putusan serta merta dapat diberikan oleh Majelis Hakim apabila memenuhi ketentuan yang diatur dalam kedua peraturan tersebut, yakni:

Pasal 180 ayat (1) HIR:

"Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaannya."

SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil

angka 4:

"... Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyeWA tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa-menyeWA sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Dst ...”

SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta:

“... sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tersebut.”

23. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, maka terang dan jelas permohonan putusan serta merta yang diajukan Para Penggugat tidak didasarkan atas bukti dan alasan hukum yang sah. Sehingga patut permohonan putusan serta merta sama sekali tidak memenuhi Pasal 180 ayat (1) HIR maupun SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001, maka Tergugat II dan Tergugat III mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat terhadap tuntutan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat untuk dinyatakan **ditolak** atau **dikesampingkan** atau setidak-tidaknya dinyatakan **Tidak dapat diterima** (*Niet Onvanklijke Verklaard*);

24. Bahwa berdasarkan uraian penjelasan diatas, maka sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat II dan Tergugat III memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo*, dengan menyatakan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat untuk dinyatakan **ditolak** atau **dikesampingkan** atau setidak-tidaknya dinyatakan **Tidak dapat diterima** (*Niet Onvanklijke Verklaard*);

V. PETITUM

Bahwa berdasarkan alasan dan dalil-dalil yang sesuai dengan keadaan fakta dan keadaan hukum tersebut, yang merupakan tanggapan, bantahan dan penolakan atas gugatan Para Penggugat, serta sekaligus sebagai penjelasan dan pembelaan diri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tergugat II dan Tergugat III, karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak dapat diterima (*Niet Onvanklike Verklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, Para Penggugat menanggapinya dengan mengajukan replik secara elektronik, pada agenda sidang tanggal 6 November 2023, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa atas replik tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapinya dengan mengajukan duplik secara elektronik, pada agenda sidang tanggal 13 November 2023, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa atas replik tersebut, Tergugat I menanggapinya dengan mengajukan duplik secara elektronik, namun dikirimkan pada tanggal 13 November 2023 pada agenda sidang tanggal 20 November 2023, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, maka diketahui bahwa Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, maka telah dijatuahkan putusan sela pada tanggal 11 Desember 2023, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kompetensi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk **menguatkan dalil gugatan konvensi tersebut** dan untuk **menangkis dalil gugatan rekonsesi tersebut**, Para Penggugat dalam Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi mengajukan bukti surat-surat yang seluruhnya telah dibubuhki materai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P-1 berupa Kutipan: Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris: Almarhum Amsir bin Idjon, Nomor: 67/1982;
2. Bukti P-2 berupa:
 - Bukti P-2(1) berupa Surat Pernyataan Ahli Waris dari alm. H. SAABA Bin H. Amsir dan Surat Kuasa;
 - Bukti P-2(2) berupa Surat Pernyataan Ahli Waris dari alm. H. SAABUN Bin H. Amsir dan Surat Kuasa;
 - Bukti P-2(3) berupa Surat Pernyataan Ahli Waris dari alm. H. ABDUL GANI Bin H. Amsir dan Surat Kuasa;
 - Bukti P-2(4) berupa Surat Pernyataan Ahli Waris dari alm. Hj. Salimah Binti H. Amsir dan Surat Kuasa;
 - Bukti P-2(5) berupa Surat Pernyataan Ahli Waris dari alm. Engkos Bin H. Amsir dan Surat Kuasa;
 - Bukti P-2(6) berupa Surat Pernyataan Ahli Waris dari alm. H. Yusup Bin H. Amsir dan Surat Kuasa;
 - Bukti P-2(7) berupa Surat Pernyataan Penolakan Warisan tanggal 2 September 2022;
3. Bukti P-3 berupa Surat Ketetapan Padjak Hasil Bumi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4 berupa Surat dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Cipedak, tanggal 14 Juli 2022;
5. Bukti P-5 berupa:
 - Bukti P-5(1) berupa Sertifikat Hak Milik No. 07638/Cipedak;
 - Bukti P-5(2) berupa Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, tanggal 25 Mei 2022;
 - Bukti P-5(3) berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
6. Bukti P-6 berupa Surat Somasi Keras, tanggal 31 Mei 2022;
7. Bukti P-7 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 212/Cipedak;
8. Bukti P-8 berupa Peta Eigendom;
9. Bukti P-9 berupa Peta Persil;
10. Bukti P-10 berupa Surat Keterangan, tanggal 25 September 2001, dari Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa;
11. Bukti P-11 berupa Iuran Pembangunan Daerah;
12. Bukti P-12 berupa Putusan Kasasi No. 223/K/TUN/1996;
13. Bukti P-13 berupa Foto;
14. Bukti P-14 berupa Foto;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh bukti surat tersebut di atas, adalah merupakan fotokopi dari fotokopi, kecuali untuk bukti P-2(1) sampai dengan P-4 yang merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, serta untuk bukti P-13 dan P-14 yang merupakan hasil cetak;

Menimbang, bahwa untuk **menangkis dalil gugatan konvensi tersebut** dan untuk **menguatkan dalil gugatan rekonesi tersebut**, Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat I dalam Rekonvensi mengajukan bukti surat-surat yang seluruhnya telah dibubuhki materai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti T.I-1/PR.I-1 berupa Salinan Akta Jual Beli No. 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010;
2. Bukti T.I-2/PR.I-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 212/Cipedak;
3. Bukti T.I-3/PR.I-3 berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.I-3A/PR.I-3A berupa surat tanggal 26 Januari 2022, hal: Laporan Usulan Pembatalan dan/atau perbaikan Sertipikat Hak Milik No. 07638/Cipedak;
 - Bukti T.I-3B/PR.I-3B berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 10/Pbt/BPN.31/IV/2022;
 - Bukti T.I-3C/PR.I-3C berupa surat tanggal 25 Mei 2022, hal: Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 7638/Cipedak;
 - Bukti T.I-3D/PR.I-3D berupa Surat Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Jagakarsa Nomor 2/TM.04.04;
 - Bukti T.I-3E/PR.I-3E berupa surat tanggal 19 Mei 2022, Perihal: Pemberitahuan;
4. Bukti T.I-4/PR.I-4 berupa foto;
 5. Bukti T.I-5/PR.I-5 berupa Surat Somasi Keras, tanggal 16 Agustus 2023;
 6. Bukti T.I-6/PR.I-6 berupa surat Doktrina: Journal of Law;
 7. Bukti T.I-7/PR.I-7 berupa Rumusan Kamar dengan Nomor: PERDATA UMUM/B.4/SEMA 4 2016;
 8. Bukti T.I-8/PR.I-8 berupa:
 - Bukti T.I-8A/PR.I-8A berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi, tanggal 14 Juni 2022;
 - Bukti T.I-8B/PR.I-8B berupa Informasi Detail Perkara No. 785/Pid.B/2022;
 9. Bukti T.I-9/PR.I-9 berupa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah;
 10. Bukti T.I-10/PR.I-10 berupa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 0234K / PDT / 1992;
 11. Bukti T.I-11/PR.I-11 berupa Jurnal Suara Hukum;
 12. Bukti T.I-12/PR.I-12 berupa:
 - Bukti T.I-12A/PR.I-12A berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2023;
 - Bukti T.I-12B/PR.I-12B berupa Daftar Nilai SPPT PBB-P2 per tanggal: 29 Januari 2024;

Halaman 76 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

- Bukti T.I-12C/PR.I-12C berupa keterangan tunggakan;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh bukti surat tersebut di atas, adalah merupakan fotokopi dari fotokopi, kecuali untuk Bukti T.I-1/PR.I-1, T.I-2/PR.I-2, T.I-3A/PR.I-3A, T.I-3E/PR.I-3E, dan T.I-8A/PR.I-8A yang merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, serta untuk bukti T.I-4/PR.I-4, T.I-9/PR.I-9 sampai dengan T.I-12C/PR.I-12C yang merupakan hasil cetak;

Menimbang, bahwa untuk **menangkis dalil gugatan konvensi tersebut**, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi mengajukan bukti surat-surat yang seluruhnya telah dibubuhki materai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti T.II & T.III-1 berupa Akta Jual Beli No. 1424/Jagakarsa/1992;
2. Bukti T.II & T.III-2 berupa Akta Jual Beli No. 436/Jagakarsa/1995;
3. Bukti T.II & T.III-3 berupa Akta Jual Beli No. 890/Jagakarsa/1996;
4. Bukti T.II & T.III-4 berupa Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan, No. 008764;
5. Bukti T.II & T.III-5 berupa Akta Jual Beli No. 1425/Jagakarsa/1992;
6. Bukti T.II & T.III-6 berupa Akta Jual Beli No. 437/Jagakarsa/1995;
7. Bukti T.II & T.III-7 berupa Akta Jual Beli No. 889/Jagakarsa/1996;
8. Bukti T.II & T.III-8 berupa Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan, No. 008765;
9. Bukti T.II & T.III-9 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2016;
10. Bukti T.II & T.III-10 berupa Bukti Pembayaran PBB Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
11. Bukti T.II & T.III-11 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh bukti surat tersebut di atas, adalah merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam hal ini mengajukan saksi-saksi di persidangan, memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi SUBHAN:

- Bahwa Saksi mengenal Ahli waris Amsir bin Idjo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti pemilik objek perkara namun yang mengusai adalah ahli waris dari Amsir bin Idjo yang mendirikan gubuk dalam area objek perkara;

- Bahwa Saksi tidak mengenal dengan sopyan dan tidak mengetahui perihal sopyan di pidana;

- Bahwa Saksi hanya mengetahui ada dua plang di area objek perkara, namun tidak mengetahui milik siapa saja;

- Bahwa Saksi mengenal Djamhari adalah salah satu ahli waris dari Amsir bin Idjo

Saksi MARJUKIH:

- Bahwa saksi tinggal tidak jauh dari objek perkara;

- Bahwa saksi mengetahui objek perkara dan telah tinggal disana dari tahun 1985;

- Bahwa saksi kenal dan tahu semua Ahli Waris dari Alm. Amsir bin Idjo;

- Bahwa bila objek perkara adalah milik Amsir bin Idjo sedari dulu yang menggarap objek perkara adalah Ahli Waris dari Amsir bin Idjo;

- Bahwa sedari tahun 1985 objek perkara berupa lahan kosong dan tidak pernah berdiri bangunan di atas objek perkara sampai dengan saat ini;

- Bahwa saksi mengenal Djamhari dan menyatakan masih bertemu dan berkomunikasi dengan saudara Djamhari sehari – hari di lingkungan batu belah sampai dengan saat ini, dan menyatakan saudara Djamhari tidak pernah diperoses hukum;

- Bahwa Saksi tidak mengenal sopyan dan tidak mengenal Andy Arya Yoga (Tergugat I) dan tidak mengenal Tergugat II dan Tergugat III;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menguasai dan atau menggarap objek perkara;

Saksi DULHADI:

- Bahwa saksi mengenal hampir seluruh ahli waris dari Al. Amsir bin Idjo;

- Bahwa saksi telah tinggal di batu belah dekat dengan objek perkara dari tahun 2004;

- Bahwa sedari tahun 2004 sampai dengan saat ini tidak pernah berdiri bangunan apapun di atas objek perkara;

- Bahwa hanya terdapat gubuk dari kayu yang berdiri diatas objek perkara yang didirikan oleh ahli waris Amsir bin Idjo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menguasai dan menggarap objek perkara adalah ahli waris dari Alm. Amsir bin Idjo, hal ini saksi ketahui karena saksi bersama salah satu ahli waris menggarap bersama objek perkara dengan cara menanam pohon pisang dan pohon lainnya;
- Bahwa saksi pun masih menggarap objek perkara sampai saat ini;
- Bahwa saksi mengenal Djamhari adalah salah satu ahli waris Alm. Amsir bin Idjo dan masih bertemu, bertatap muka serta berkomunikasi kesehariannya dengan Djamhari;
- Bahwa saksi tidak mengenal sopyan;
- Bahwa saksi tidak mengenal Andi Arya Yoga (Tergugat I), begitu juga dengan Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat I maupun orang lain yang menggarap objek perkara dan tidak pernah melihat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berada dan menguasai objek lokasi, hal ini mengingat saksi sendiri yang menggarap objek perkara bersama salah satu ahli waris dari Alm. Amsir bin Idjo dengan cara menanam pohon pisang dan lainnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam hal ini mengajukan Ahli di persidangan, yaitu Ahli Dr. HENRY P. PANGGABEAN, S.H., M.S., memberikan pendapat di bawah janji, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa kepemilikan atas tanah berdasarkan hak ulayat dan atau tanah adat di akui sampai saat ini di seluruh Peradilan di negara Indonesia;
- Bahwa hak ulayat merupakan salah satu hak –hak tradisional dari masyarakat hukum adat bersifat original, tradisional, dan diperoleh secara turun temurun;
- Bahwa harus ada tiga unsur yang dipenuhi dalam kepemilikan atas tanah 1. Letak tanah 2. Luas 3. Penggarap;
- Bahwa status kepemilikan atas tanah berdasarkan SHGB wajib digunakan sesuai peruntukannya dengan mendirikan bangunan paling lama 2 tahun setelah terbit surat kepemilikan tersebut, dan apabila tidak sesuai peruntukannya maka secara otomatis surat kepemilikan tersebut tidak berlaku dan Pemerintah berhak untuk mengambil alih secara paksa atas penguasaan tanah tersebut;
- Bahwa dalam surat kepemilikan apabila ada coretan dalam sertifikat wajib diberi keterangan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini adalah Kantor Badan Pertanahan Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam hal ini tidak mengajukan saksi dan/atau ahli dipersidangan;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada agenda sidang tanggal 16 Februari 2024, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa telah diajukan kesimpulan di persidangan oleh para pihak pada agenda sidang tanggal 1 April 2024, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa akhirnya masing-masing pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas, Tergugat I tidak mengajukan eksepsi, dan langsung mendalilkan tentang pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi kompetensi, yang mana atas eksepsi kompetensi tersebut telah dijatuhan putusan sela dan ditolak, sehingga terhadap eksepsi kompetensi tersebut tidaklah perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi-eksepsi lainnya, yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Tidak Memiliki *Legal Standing*, dengan alasan bahwa Penggugat II bukanlah pihak yang berhak dan tidak memiliki kapasitas untuk bertindak secara resmi mewakili dan bertindak sebagai ahli waris Pengganti dari alm. H. Yusuf Bin Amsir, yakni saudara Djamhari atau Penggugat II telah ditetapkan sebagai tersangka oleh penyidik Polda Metro Jaya memasuki pekarangan orang lain tanpa izin dan atau pemalsuan akta otentik sehingga dianggap hilang haknya sebagai ahli waris untuk menjadi Penggugat;
- *Error In Persona*, dengan alasan bahwa Tergugat V tidak ada kaitannya dengan kepemilikan atau penguasaan objek sengketa, sehingga penarikan Tergugat V ke dalam perkara *a quo* adalah sesuatu kekeliruan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kurang Pihak, dengan alasan bahwa Para Penggugat tidak menarik Lurah Cipedak dan Lurah Ciganjur ke dalam perkara *a quo*, yang mana kedua lurah tersebut adalah pejabat berwenang yang mengeluarkan atau menerbitkan Surat Keterangan dari Kelurahan Cipedak dan Surat Lurah Kelurahan Ciganjur;
- *Obscuur Libel*, dengan alasan bahwa tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas objek sengketa dalam gugatan, dan petitum Para Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi-eksepsi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi “Tidak Memiliki *Legal Standing*” haruslah ditolak, oleh karena berdasarkan dalil eksepsi tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 838 KUHPerdata, yang pada di dalam ketentuan tersebut pada pokoknya mengatur bahwa hilangnya hak waris adalah membunuh pewaris, memfitnah pewaris, melakukan kekerasan atau mencegah yang meninggal dunia dalam membuat surat wasiat, serta mereka yang menggelapkan, merusak, atau memalsukan surat wasiat yang meninggal;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* yang merupakan sengketa tanah, maka tidaklah salah dalam menarik Tergugat V ke dalam perkara *a quo*, karena dengan penarikan Tergugat V (PEMERINTAH RI Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA JAKARTA SELATAN) ke dalam pihak *a quo*, maka akan adanya kesempatan bagi Tergugat V untuk menanggapi dalil Para Penggugat tersebut, baik sejalan dengan dalil Para Penggugat ataupun bertentangan dengan dalil Para Penggugat, sehingga terhadap eksepsi “*Error In Persona*” tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim juga berpendapat bahwa terhadap ada atau tidaknya Surat Keterangan dari Kelurahan Cipedak dan Surat Lurah Kelurahan Ciganjur, tidaklah menyebabkan gugatan tersebut menjadi cacat formil, karena pada dasarnya perkara *a quo* adalah merupakan sengketa kepemilikan, sehingga terhadap pihak-pihak yang ditarik ke dalam perkara *a quo* sudahlah tepat maka terhadap eksepsi “Kurang Pihak” tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan Para Penggugat dengan cermat, maka diketahui pada pokoknya bahwa gugatan Para Penggugat adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum, yang mana dalam hal ini Para Penggugat meyakini Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara sebagai berikut:

- Terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 07368 oleh dan atas nama Tergugat IV; dan
- Pengakuan Kepemilikan atas tanah Para Penggugat oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat III;

sehingga Para Penggugat meyakini bahwa hal tersebut menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat, yaitu Para Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah milik Para Penggugat tersebut, bahkan dikriminalisasi, sehingga nama baik Para Penggugat terutama Penggugat II menjadi rusak, maka oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa terlepas dari terbukti atau tidak terbuktinya dalil Para Penggugat tersebut, gugatan Para Penggugat sudah jelas dan tidaklah kabur maka eksepsi "*Obscuur Libel*" haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

II. Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa terhadap apa yang dipertimbangkan di dalam pertimbangan eksepsi sebagaimana tersebut di atas, haruslah dianggap sebagai satu-sesuaian dengan apa yang dipertimbangkan di dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas, dengan dalil dasar kepemilikan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum AMSIR Bin IDJO pemilik tanah adat yang tercatat dibuku letter C Kelurahan Ciganjur nomor 663 atas nama Amsir bin Idjo persil 97 b Blok S II seluas ± 2.876 M², Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
- Bawa dasar kepemilikan Para Penggugat terhadap objek tanah yang menjadi sengketa adalah BENAR MILIK PARA PENGGUGAT, sebagaimana Surat Keterangan dari Kelurahan Cipedak No. 1509/1.711.1 tertanggal 14 Juli 2022,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menerangkan bahwa : “berdasarkan Surat Lurah Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 413-1.711.1 tanggal 13 Juli 2022 hal penjelasan pencatatan Buku Letter C. Girik C.663 persil 97b Blok S.II, diterangkan bahwa Girik C.663 persil 97b blok S.II tercatat atas nama AMSIR bin IDJO”;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I dalam surat jawabannya, pada pokoknya menyatakan bahwa **dari tanah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, terhadap 1.995 M² tanahnya**, adalah merupakan milik dari Tergugat I, dengan dalil dasar kepemilikan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa semula Tergugat I telah membeli Tanah Ciganjur tersebut dari seseorang yang bernama Fahmi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010 di hadapan Notaris Budiono Widjaja, **kemudian** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010, Tergugat I kemudian mengurus proses balik nama Tanah Ciganjur tersebut, sehingga sebidang tanah seluas 1.995 m² yang terletak di Jalan Kampung Ciganjur RT 001 RW 004, Kav Blok M No 14, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang sebelumnya atas nama Fahmi telah dibalik nama menjadi Endy Arya Yoga/ Tergugat I, **oleh karena** semua syarat-syarat proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, kemudian BPN cq Kantor Pertanahan Jakarta Selatan/ Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Cipedak atas nama Endy Arya Yoga/ Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat II dalam surat jawabannya (Surat Jawaban Tergugat II dan Tergugat III), pada pokoknya menyatakan bahwa **dari tanah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, terhadap 250 M² tanahnya**, adalah merupakan milik dari Tergugat II, dengan dalil dasar kepemilikan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II memperoleh kepemilikan sebidang tanah berdasarkan atas Jual-Beli antara HESNI MARTINI kepada Tergugat II yang telah terjadi perikatan Jual-Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 890/Jagakarsa/1996, tanggal 3 Juli 1996 (selanjutnya disebut sebagai AJB No. 890/Jagakarsa/1996) dibuat dihadapan Drs. GIJARTO yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Percil Nomor 97 b Blok S II Kohir Nomor C. 53, terletak di RT 01/04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jagakarsa, Kotamadya Tingkat II Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah Sdr H Somad B Kotong;
- Sebelah timur : Tanah IR Hapis;
- Sebelah selatan : Jalan;
- Sebelah Barat: Tanah Sdr Udin Abimanyu;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat III dalam surat jawabannya (Surat Jawaban Tergugat II dan Tergugat III), pada pokoknya menyatakan bahwa **dari tanah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, terhadap 250 M² tanahnya**, adalah merupakan milik dari Tergugat III, dengan dalil dasar kepemilikan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bawa Tergugat III memperoleh kepemilikan sebidang tanah berdasarkan atas Jual-Beli antara HESNI MARTINI kepada Tergugat III yang telah terjadi perikatan Jual-Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 889/Jagakarsa/1996, tanggal 3 Juli 1996 (selanjutnya disebut sebagai AJB No. 889/Jagakarsa/1996) dibuat dihadapan Drs. GIJARTO yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Percil Nomor 97 b Blok S II Kohir Nomor C.51, terletak di RT 01/04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Tingkat II Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Sdr Salwa M Mashur;
- Sebelah Timur : Tanah Sdr IR Hapis;
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr Ibu Hartati;
- Sebelah Barat : Tanah Sdr Udin Abimanyu;

Menimbang, bahwa Para Penggugat di dalam repliknya pada pokoknya tetap dengan dalil gugatannya, kemudian Tergugat I, serta Tergugat II dan Tergugat III di dalam masing-masing dupliknya pada pokoknya tetap dengan masing-masing dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Para Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan bukti surat bertanda bukti P-1 sampai dengan P-14, mengajukan saksi-saksi bernama: SUBHAN, MARJUKIH, dan DUHLADI, serta mengajukan ahli yang bernama Dr. HENRY P. PANGGABEAN, S.H., M.S.;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda bukti T.I-1/PR.I-1 sampai dengan T.I-12C/PR.I-12C, namun tidak mengajukan saksi dan ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat bertanda bukti T.II & T.III-1 sampai dengan T.II & T.III-11, namun tidak mengajukan saksi dan ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan terhadap bukti-bukti surat yang tidak ada relevansinya maupun yang tidak ada surat aslinya tidak perlu dipertimbangkan dan patut dikesampingkan, kecuali bukti-bukti surat tersebut didukung dengan alat bukti lainnya dan/ atau diakui oleh kedua belah pihak, maka perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lebih lanjut. (*Vide: Putusan MARI Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa dasar dari gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat itu sendiri adalah tentang kepemilikan tanah, yang mana sebaliknya, di dalam masing-masing surat jawaban dan dupliknya Tergugat I, serta Tergugat II dan Tergugat III masing-masing meyakini bahwa tanah-tanah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat tersebut adalah miliknya masing-masing, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap beralasan hukum atau tidaknya petitum gugatan Para Penggugat angka 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga), dan 6 (enam) sampai dengan 15 (lima belas), berketergantungan dari hasil pertimbangan terhadap petitum gugatan angka 4 (empat) dan 5 (lima), yang berbunyi dan/atau bertuliskan sebagai berikut:

"4. Menyatakan tanah yang tercatat dibuku letter C Kelurahan Ciganjur nomor 663 atas nama Amsir bin Idjo persil 97 b Blok S II seluas ± 2.876 M², Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta atau yang saat ini di kenal dengan Jalan Batu Belah RT 01/ RW 04 Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan adalah Hak milik AMSIR bin IDJO;

5. Menyatakan sah dan berharga Girik C. No. 663 persil 97b Blok S II milik Para Penggugat dan adalah benar terletak atau berada di objek tanah yang disengketakan, yaitu Jalan Batu Belah RT. 001/RW 04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa;

maka oleh dari itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang beralasan hukum atau tidaknya petitum gugatan angka 4 (empat) dan 5 (lima) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan masing-masing pokok dalil sebagaimana tersebut di atas, setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap **seluruh bukti surat, seluruh keterangan saksi-saksi, dan Hasil Pemeriksaan Setempat**, maka didapatkan fakta hukum sebagai berikut:

- Bawa terdapat sebidang tanah yang tercatat di buku Letter C. Girik C.663 persil 97b Blok S.II, Kelurahan Ciganjur Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan diterangkan bahwa Girik C.663 persil 97b blok S.II tercatat atas nama AMSIR bin IDJO, dan Para Penggugat merupakan ahli waris dari almarhum AMSIR bin IDJO;

(vide: bukti P-1 sampai dengan P-4, serta bukti P-13 dan P-14)

- Bawa terdapat sebidang tanah, yang semula Tergugat I telah membeli Tanah Ciganjur tersebut dari seseorang yang bernama Fahmi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010 di hadapan Notaris Budiono Widjaja, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2010 tanggal 26 Agustus 2010, Tergugat I kemudian mengurus proses balik nama Tanah Ciganjur tersebut, sehingga sebidang tanah seluas 1.995 m² yang terletak di Jalan Kampung Ciganjur RT 001 RW 004, Kav Blok M No 14, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang sebelumnya atas nama Fahmi telah dibalik nama menjadi Endy Arya Yoga/ Tergugat I, oleh karena semua syarat-syarat proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, kemudian BPN cq Kantor Pertanahan Jakarta Selatan/ Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Cipedak atas nama Endy Arya Yoga/ Tergugat I;

(vide: bukti T.I-1/PR.I-1 sampai dengan T.I-12C/PR.I-12C)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa terdapat sebidang tanah, yang semula Tergugat II peroleh kepemilikannya berdasarkan atas Jual-Beli antara HESNI MARTINI kepada Tergugat II yang telah terjadi perikatan Jual-Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 890/Jagakarsa/1996, tanggal 3 Juli 1996 (selanjutnya disebut sebagai AJB No. 890/Jagakarsa/1996) dibuat dihadapan Drs. GIJARTO yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Percil Nomor 97 b Blok S II Kohir Nomor C. 53, terletak di RT 01/04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Tingkat II Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas 250 m² (*dua ratus lima puluh meter persegi*);
(vide: bukti T.II & T.III-1 sampai dengan T.II & T.III-11)
- Bawa terdapat sebidang tanah, yang semula Tergugat III peroleh kepemilikannya berdasarkan atas Jual-Beli antara HESNI MARTINI kepada Tergugat III yang telah terjadi perikatan Jual-Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 889/Jagakarsa/1996, tanggal 3 Juli 1996 (selanjutnya disebut sebagai AJB No. 889/Jagakarsa/1996) dibuat dihadapan Drs. GIJARTO yang merupakan Camat Jagakarsa bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Percil Nomor 97 b Blok S II Kohir Nomor C.51, terletak di RT 01/04, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Tingkat II Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas 250 m² (*dua ratus lima puluh meter persegi*);
(vide: bukti T.II & T.III-1 sampai dengan T.II & T.III-11)
- Bawa terhadap tanah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat tersebut **bertumpang tindih** dengan tanah yang dimaksudkan oleh Tergugat I;
(vide: Hasil Pemeriksaan Setempat)
- Bawa terhadap tanah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat tersebut **bertumpang tindih** dengan tanah yang dimaksudkan oleh Tergugat II dan Tergugat III;
(vide: Hasil Pemeriksaan Setempat)
- Bawa terhadap tanah yang dimaksudkan oleh Tergugat I tersebut **tidak bertumpang tindih** dengan tanah yang dimaksudkan oleh Tergugat II dan Tergugat III;
(vide: Hasil Pemeriksaan Setempat)

Halaman 87 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 660/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

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 kewaktu. 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

- Bawa terhadap tanah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, pernah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat V, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 07638/Cipedak dengan luas 2876 m² atas nama Tergugat IV, kemudian Sertifikat tersebut telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/Pbt/BPN.31/IV/2022 tanggal 19 April 2022;

(*vide: bukti P-5 dan bukti T.I-3/PR.I-3*)

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 0234K/PDT/1992, memiliki kaidah hukum sebagai berikut: *Bawa buku letter c desa bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya*";

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, dan juga dihubungkan dengan kaidah hukum dari Yurisprudensi tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap buku letter C (*vide: bukti P-3*) dan Surat dari Kelurahan Cipedak No. 1509/1.711.1 tertanggal 14 Juli 2022 (*vide: bukti P-4*) yang diajukan oleh Para Penggugat sebagai dasar kepemilikan dalam melakukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah bukan merupakan bukti hak milik, yang mana terlebih lagi terhadap tanah dari pihak Tergugat I didukung dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan tanah-tanah dari Tergugat II dan Tergugat III didukung dengan Akta Jual Beli, sehingga oleh karenanya terhadap petitum angka 4 (empat) dan 5 (lima) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak, maka oleh dari itu terhadap petitum lainnya jugalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Dalam Rekonvensi:

I. Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa dalam hal ini, Tergugat I dalam Konvensi adalah Penggugat I dalam Rekonvensi, Para Penggugat dalam Konvensi adalah adalah Para Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat I dalam Rekonvensi, setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi dengan cermat, diketahui bahwa materi yang dituntut dalam gugatan provisi adalah sudah menyenggung pokok perkara, sehingga dibutuhkannya pembuktian, maka oleh dari itu terhadap tuntutan Provisi Penggugat I dalam Rekonvensi adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat pertimbangan rekonsensi ini, maka terhadap segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan konvensi sebagaimana tersebut di atas, harus dianggap termuat dalam pertimbangan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat I dalam Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa petum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi bertuliskan dan/atau berbunyi sebagai berikut:

"DALAM PROVISI

1. MEMERINTAHKAN KEPADA PARA TERGUGAT REKONPENSI (TERGUGAT REKONPENSI 1, TERGUGAT REKONPENSI 2, TERGUGAT REKONPENSI 3, TERGUGAT REKONPENSI 4, TERGUGAT REKONPENSI 5) dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun dilarang memasuki sebidang tanah seluas 1.995 m² yang terletak di Jalan Kampung Ciganjur RT 001 RW 004, Kav Blok M No 14, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan SHGB 212/ Cipedak atas nama Endi Arya Yoga;
2. MENGHUKUM PARA TERGUGAT REKONPENSI (TERGUGAT REKONPENSI 1, TERGUGAT REKONPENSI 2, TERGUGAT REKONPENSI 3, TERGUGAT REKONPENSI 4, TERGUGAT REKONPENSI 5) untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari untuk setiap satu kali atau lebih jika Para Tergugat dan/ atau Para Kuasanya atau Pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (*conservatoire beslag*) yang diajukan Penggugat Rekonvensi 1;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi (Tergugat Rekonvensi 1, Tergugat Rekonvensi 2, Tergugat Rekonvensi 3, Tergugat Rekonvensi 4, Tergugat Rekonvensi 5) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Letter C Nomor 663 Persil 97 B Blok S II beserta seluruh dokumen turunannya adalah bukan dokumen kepemilikan atas tanah dalam perkara ini dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) untuk membayar Ganti Rugi Materiil secara tunai kepada Penggugat Rekonpensi 1 sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal Surat Gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) untuk membayar Ganti Rugi Imateriil secara tunai kepada Penggugat Rekonpensi 1 sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh Miliar rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal Surat Gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat (Uit Voerbaar Bij Vooraad);
9. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi 1, Tergugat Rekonpensi 2, Tergugat Rekonpensi 3, Tergugat Rekonpensi 4, Tergugat Rekonpensi 5) untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya”;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi akan dipertimbangkan setelah yang lainnya dipertimbangkan terlebih dahulu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petatum angka 2 (dua) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi, oleh karena dalam perkara *a quo* tidak pernah ditelakkan sita jaminan, maka terhadap petatum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian **pertimbangan konvensi sebagaimana tersebut di atas**, maka sudah cukup pula bagi Majelis Hakim untuk berpendapat bahwa terhadap petatum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi pada angka 4 (empat) adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petatum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi, diketahui bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi meminta kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dalam Rekonvensi, dan pada petatum angka 5 (lima) dan 6 (enam) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi, diketahui bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi menuntut Ganti rugi materiil sejumlah Rp20.000.000.000,00 (*dua puluh miliar rupiah*) ditambah bunga 6% (*enam persen*) pertahun terhitung sejak tanggal Surat Gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan Ganti rugi imateriil sejumlah Rp50.000.000.000,00 (*lima puluh miliar rupiah*) ditambah bunga 6% (*enam persen*) pertahun terhitung sejak tanggal Surat Gugatan ini sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, berbunyi: "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, wajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*", sehingga dengan demikian diketahui bahwa unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum adalah, adanya perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan, adanya hubungan sebab akibat, dan adanya kerugian;

Menimbang, bahwa Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum*. Depok: Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, menjelaskan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat sebagai berikut:

1. *Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku;*
2. *Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;*
3. *Bertentangan dengan kesesilaan;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bertentangan dengan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa ke-4 (empat) perbuatan melawan hukum tersebut di atas, dapat saja seseorang melakukan salah satu atau kumulasi atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958, memiliki kaidah hukum sebagai berikut: "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*";

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016"), B. RUMUSAN KAMAR PERDATA, PERDATA UMUM, Nomor 4, mengatur bahwa:

"*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:*

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan *jual beli* atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;"

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian **pertimbangan konvensi sebagaimana tersebut di atas**, maka diketahui bahwa sesuai data di Buku Tanah status Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 212/ Cipedak masih tercatat atas nama ENDY ARYA YOGA (**PENGGUGAT I DALAM REKONVENSI / TERGUGAT I DALAM KONVENSI**) dan telah diperpanjang Hak Guna Bangunannya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 00461/SKHGB/BPN/31.74/XI/2021 tanggal 21 September 2021, sampai dengan 20 (dua puluh) Tahun kedepan, dan Penggugat I dalam Rekonvensi taat dalam membayar pajak (*vide: bukti T.I-2/PR.I-2 dan bukti T.I-12A/PR.I-12A sampai dengan T.I-12C/PR.I-12C*), maka sudahlah jelas bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik, yang mana sejalan dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 dan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016"), B. RUMUSAN KAMAR PERDATA, PERDATA UMUM;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian **pertimbangan konvensi sebagaimana tersebut di atas**, maka setelah memeriksa seluruh alat bukti yang diajukan di persidangan, didapatkan fakta hukum bahwa Para Tergugat dalam Rekonvensi telah mengklaim sebidang tanah milik Penggugat I Dalam Rekonvensi (*vide: bukti T.I-4/PR.I-4 dan T.I-5/PR.I-5*), yang mana berdasarkan pertimbangan di atas tentang kepemilikan tanah, diketahui bahwa hal tersebut telah bertentangan dengan hak subjektif Penggugat I dalam Rekonvensi, dan menyebabkan kerugian materiil bagi Penggugat I dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian **pertimbangan konvensi dan rekovenesi sebagaimana tersebut di atas**, oleh karena telah terbukti bahwa tanah milik Penggugat I dalam Rekonvensi telah dikuasai dan diklaim secara melawan hukum oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi, maka sudah cukup pula bagi Majelis Hakim untuk berpendapat bahwa Para Tergugat dalam Rekonvensi telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata terhadap Penggugat I dalam Rekonvensi, yaitu melanggar hak subjektif Penggugat I dalam Rekonvensi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Penggugat I dalam Rekonvensi mengalami kerugian secara materiil, yaitu hilangnya kesempatan Penggugat I dalam Rekonvensi dari semenjak Tahun 2022 untuk memanfaatkan, membangun, menjual, atau mendapatkan uang sewa terhadap tanah yang seharusnya dapat dikuasai oleh Penggugat I dalam Rekonvensi, maka oleh karenanya terhadap petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, dan terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, namun terkait jumlah yang dituntut di dalam petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi tersebut menurut hemat Majelis Hakim terlalu tinggi, sehingga akan disesuaikan berdasarkan rasa keadilan dan kepatutan, oleh karena Penggugat I dalam rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut dari tahun 2022 (*vide: bukti T.I-4/PR.I-4 dan T.I-5/PR.I-5*), yaitu menjadi Rp2.000.000.000,00 (*dua miliar rupiah*), akan tetapi tidak disertakan dengan bunga 6% (*enam persen*) pertahun, karena terhadap gugatan rekonvensi bukanlah gugatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak, oleh karena bukanlah tentang kematian, luka berat, dan penghinaan sebagaimana dimaksudkan dalam kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 pada pokoknya menegaskan: “*berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat, dan penghinaan*”, dan terhadap tuntutan materiil yang dikabulkan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap terhadap petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak, oleh karena mengacu kepada kaidah hukum Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang mengatur: “*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan, dan surat jawab-jawab serta alat bukti dalam perkara ini, maka terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang menunjukkan terpenuhinya ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR maupun Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1975 juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1978 yang diperbarui dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Syarat Penjatuhan Putusan Serta Merta, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian **pertimbangan konvensi** dan **pertimbangan rekonvensi** sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi juga dapat dikabulkan, namun untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak relevan dengan perkara *a quo* tidaklah dipertimbangkan, dan terhadap petitum gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi yang dikabulkan, dilakukan perbaikan redaksi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian **pertimbangan konvensi** dan **pertimbangan rekonvensi** sebagaimana tersebut di atas, oleh karena dalam perkara *a quo* Para Tergugat dalam Rekonvensi / Para Penggugat dalam Konvensi berada di pihak yang kalah, maka **Para Tergugat dalam Rekonvensi / Para Penggugat dalam Konvensi** harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang jumlahnya akan disebutkan di dalam amar putusan, sehingga terhadap petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yurisprudensi, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

- Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan III dalam Konvensi;

- Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat I dalam Rekonvensi;

- Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Letter C Nomor 663 Persil 97 B Blok S II beserta seluruh dokumen turunannya adalah bukan dokumen kepemilikan atas tanah dalam perkara ini dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
4. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar Ganti Rugi Materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat I dalam Rekonvensi sejumlah Rp2.000.000.000,00 (*dua miliar rupiah*);
5. Menolak gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditetapkan secara tanggung renteng sejumlah Rp1.526.000,00 (*satu juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Jum'at, tanggal 5 April 2024, oleh kami, Samuel Ginting, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Delta Tamtama, S.H., M.H., dan Tumpanuli Marbun, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 660/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL tanggal 20 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 25 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syafrinaini, SH., M.H., selaku Panitera Pengganti, kemudian dikirimkan ke para pihak melalui sistem informasi elektronik (E-Court), tanpa dihadiri oleh Tergugat IV dan Tergugat V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Delta Tamtama, S.H., M.H.

Samuel Ginting, S.H., M.H.

Tumpanuli Marbun, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Syafrinaini, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp 100.000,00;
3.....P enggandaan	:	Rp 110.000,00;
4.....P anggilan	:	Rp 126.000,00;
5.....P NBP Panggilan	:	Rp 70.000,00;
6.....B iaya Sumpah.....	:	Rp 50.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp 1.000.000,00;
8. Meterai	:	Rp 20.000,00;
9. Redaksi	:	Rp 20.000,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp 1.526.000,00;

(satu juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah)