



PUTUSAN

Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. JAP JUNG HOAT** , perkerjaan wiraswasta, beralamat di Muara Karang Blok AA 5 S No. 12 RT. 012/ RW. 017, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, No. KTP : 3172012512560016.
- 2. THE LIP KING**, Wiraswasta, beralamat di Jl. Gang Ikan No. 24 RT.009/RW. 002, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, No. KTP: 3173040803580006.

No. 1 dan 2 secara bersama-sama telah memberikan kuasa kepada **TONI HARTONO WIBOWO, SH, MH dan TOVO SAMUEL SIAGIAN, SH**, Advokat dan Penasehat Hukum, LBH "**PROGRESIF**", yang beralamat di Jl. Padamulya VI (Gg. Waspada), Rt. 003/ Rw. 09, Kel. Angke, Kec. Tambora, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 012/SK/SR-LBH/V/2021, tertanggal 17 Mei 2021, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

M e l a w a n :

- 1. YUNUS KURNIAWAN**, beralamat di Jl. Prof. Dr. Latumenten III/43, RT. 007/RW. 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. HARJADI**, beralamat di Jl. P. Sebaru II Blok L 6/15, RT. 011/RW. 009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II, dalam hal ini masing-masing telah memberikan kuasa kepada ST MAHMUD SYAUKAT,S.H.,M.H., dan SYAHRONI,S.H., Para Advokat pada Law Office Sutan Mahmud Syaukat & Partners, beralamat di Gedung Epicentrum Walk Lt.5 Suites, No. 592A, Rasuna Epicentrum, Jln. HR Rasuna Said, Karet Kuningan, Setia Budi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, masing-masing tertanggal 07 Desember 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Lurah Pulau Untung Jawa, beralamat di Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jl. Bougenville Nomor 01 RT. 001/RW. 02, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu, Jakarta utara;

Dalam hal ini telah diwakili oleh DENNY HARNOKO,S.H.,M.M., HARRY KURNIAWAN,S.H., ANATALAPAE,S.H.,NURMANPRASETIYADI,S.AP., dan RINA RENIKA,A.MD.T., semuanya pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berkantor pada bagian Hukum Sekretariat Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu , Jl Sunter Permai No. 1, Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 30/-1.878.2 tanggal 14 Januari 2022 dan Surat Tugas Nomor 152/-082.74 tanggal 14 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar para pihak dipersidangan;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 9 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Register Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Jkt.Br, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah Pemilik bidang tanah dengan luas 4500 M2(empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa Jakarta Utara atau dikenal dengan Jl. Pulau Untung Jawa RT. 003/RW. 002, yang mana kepemilikan tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI TANAH No : 58 yang dibuat dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) dan Notaris Suhardi Hadi Santoso, SH tertanggal 18 Desember 2018.

2. Bahwa kepemilikan bidang tanah tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa:

"Pemindahan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya

Halaman 2 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat didaftarkan jika **dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku”

3. Adapun batas batas bidang tanah Penggugat dengan luas 4500 M2(empat ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan AKTA JUAL BELI TANAH No : 58, sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Empang Ny. Fadilah atau Bapak Tjen Tjung Sen
- Sebelah Selatan : Sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. Teddy Lukmana atau Irianto Darsono Saputra
- Sebelah Barat : SMP Negeri 285
- Sebelah Timur : Jalan Bougenville

4. Yang Terhormat Majelis Hakim, Penggugat mengetahui, mempelajari bidang tanah yang terletak di Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa Jakarta Utara atau dikenal dengan Jl. Pulau Untung Jawa tersebut hingga membelinya sesuai AKTA JUAL BELI TANAH No : 58 bukan dengan waktu yang singkat namun dengan waktu yang cukup lama, kurang lebih 4(empat) tahun lamanya.

5. Bahwa Penggugat ditawari Bidang tanah bidang tanah yang terletak di Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa Jakarta Utara atau dikenal dengan Jl. Pulau Untung Jawa

tersebut sejak tahun 2013 oleh Tuan TATTO PERWIRA KANG selaku pemegang Kuasa dari Tuan MEDIARTO PRAWIRO guna pengurusan, penguasaan, dan pengawasan termasuk Kuasa menjual, memindahkan dan menyerahkan hak atas tanah tersebut yang dituangkan pada AKTA KUASA Nomor 10 tertanggal 06 September 2012 yang dibuat dihadapan NOTARIS JHONNY DWIKORAARON, SH.

6. Yang Terhormat Majelis Hakim, Penggugat mulai terjun turut serta mengurus dan mengelola bidang tanah tersebut sejak tahun 2014 bersama-sama Tuan TATTO PERWIRA KANG dan hal ini diketahui oleh Lurah Pulau Untung Jawa.

7. Bahwa sejak tahun 2014 Penggugat mulai terjun mengurus dan mengelola bidang tanah yang terletak di Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa Jakarta Utara atau dikenal dengan Jl. Pulau Untung Jawa, selama 4(empat) tahun lamanya tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun.

8. Bahwa gangguan mulai terjadi saat Penggugat akan melakukan transaksi jual beli yang dituangkan pada AKTA JUAL BELI TANAH No : 58 tertanggal 18 Desember 2018, pada awal tahun 2018 secara tiba-tiba ada pihak-pihak atau

Halaman 3 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



oknum-oknum yang mengaku petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara telah melakukan pengukuran di bidang tanah yang terletak di Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa Jakarta Utara atau dikenal dengan Jl. Pulau Untung Jawa tanpa seijin Tuan TATTO PERWIRA KANG sebagai pemegang kuasa dari Tuan MEDIARTO PRAWIRO.

9. Bahwa setelah Penggugat mengetahui hal tersebut Penggugat memohon kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara agar mengklarifikasi pemohon pengukuran di bidang tanah yang telah Penggugat beli, alhasil timbul nama Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemohon.

10. Bahwa mengingat proses pengukuran bidang tanah adanya sistem kepanitiaan maka Penggugat mempunyai dugaan kuat tidak hanya oknum-oknum yang mengaku petugas Badan Pertanahan Nasional namun juga ada oknum-oknum nakal dari Kelurahan Pulau Untung Jawa yang berusaha menyembunyikan kegiatan pengukuran bidang tanah tersebut tanpa memberitahu Penggugat.

11. Yang Terhormat Majelis Hakim, Penggugat tidak mengenal Tergugat I dan Tergugat II bahkan Tuan TATTO PERWIRA KANG sebagai pemegang kuasa dari Tuan MEDIARTO PRAWIRO yang menjual bidang tanah tersebut kepada Penggugat juga tidak mengenal Tergugat I dan Tergugat II.

12. Bahwa sebelum perkara aquo didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan masuk dalam pemeriksaan oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Penggugat dan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah menempuh jalan Mediasi atau Musyawarah Mufakat sekaligus Penggugat ingin kejelasan dari Tergugat I dan Tergugat II dasar Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) mengklaim memiliki bidang tanah seluas 4500 M² (empat ribu lima ratus meter persegi) yang lokasinya sama dengan bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat.

13. Bahwa Mediasi antara Penggugat dan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak mencapai mufakat, namun dalam acara Mediasi tersebut Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) sempat menunjukkan dokumen-dokumen atau surat-surat mengenai kepemilikan tanah tersebut, yang mana Penggugat mempertanyakan keasliannya atas dokumen-dokumen atau surat-surat tersebut.

14. Bahwa salah satu dokumen atau surat utama yang menjadi dasar klaim kepemilikan bidang tanah objek sengketa yang sampai saat ini membuat Penggugat shock salah satunya adalah **foto copy Surat Keterangan Operali**



Tanah Garapan di bawah tangan dan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang POLRES KOTA BEKASI yang sudah Kadaluarsa.

15. Yang Terhormat Majelis Hakim, Penggugat dapat mengerti apabila Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara memiliki fungsi pelayanan, namun Penggugat tidak dapat mengerti Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara dapat mengabulkan permohonan Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II) dengan dasar **foto copy Surat Keterangan Operali Tanah Garapan di bawah tangan dan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang POLRES KOTA BEKASI yang sudah Kadaluarsa.**

16. Bahwa mengingat pasal 1 jo. Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi;

Pasal 1;

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;"

Pasal 37 ayat 1;

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

17. Bahwa dikarenakan perbuatan Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II) meng klaim tanpa hak, bidang tanah seluas 4500M2 yang Penggugat miliki berdasarkan AKTA JUAL BELI TANAH No : 58 tertanggal 18 Desember 2018 menjadi objek sengketa dan Penggugat tidak bisa menikmati dan memanfaatkan hak atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, oleh karenanya perbuatan Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II) dapat di kualifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum.**

18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II), Penggugat telah dirugikan secara Materill dan Inmaterill, adapun perhitungan kerugian Penggugat sebagai berikut;



KERUGIAN MATERILL

Bahwa kerugian Materill Penggugat, dikarenakan bidang tanah yang Penggugat miliki berdasarkan AKTA JUAL BELI TANAH No : 58 tertanggal 18 Desember 2018 menjadi objek sengketa sebesar Rp. 2.200.000.000,-(dua millyar dua ratus juta rupiah).

Kerugian Materill atas biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mempertahankan haknya Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah)

KERUGIAN INMATERILL

Bahwa Penggugat punya harapan atau ekspetasi besar dalam mengolah dan memanfaatkan bidang tanah aquo namun dikarenakan perbuatan Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II) harapan Penggugat terhenti dan hilang, adapun harapan Penggugat dalam mengelola bidang tanah aquo, Penggugat mendapat pendapatan sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) per tahun bila dihitung dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2021 maka Penggugat telah kehilangan pendapatan sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah).

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II), Penggugat juga telah dirugikan berupa tenaga, pikiran, tertekan dan juga kehormatan yang kesemuanya tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila diperhitungkan dengan uang kerugian yang harus dibayar oleh Para Tergugat(Tegugat I dan Tergugat II) atas kehormatan Penggugat besarnya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

TOTAL KERUGIAN MATERILL DAN INMATERILL

Sehingga jumlah kerugian yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp.16.000.000.000,-(enam belas milyar rupiah).

Hal ini telah sesuai **pasal 1365 KUH Perdata** yang berbunyi:

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

19.Bahwa terkait besarnya jumlah kerugian Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat menduga bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) memiliki dan telah melakukan upaya upaya atau tindakan – tindakan yang beritikad buruk secara nyata telah menunjukkan bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah membuat Penggugat mengalami kerugian baik materill maupun Inmaterill.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya **penyitaan** terlebih dahulu terhadap harta kekayaan Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II) berupa barang tidak bergerak yang terletak di ;

A. Rumah Tergugat I yang beralamat di Jl. Prof. Dr. Latumenten III/43, RT. 007/RW. 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat.

B. Rumah Tergugat II yang beralamat di Jl. P. Sebaru II Blok L 6/15, RT. 011/RW. 009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.

21. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti – bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal, maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Banding, Kasasi, maupun verzet pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerrad*)

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Barat, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Tanah No. 58 tertanggal 18 Desember 2018 atas Sebidang Tanah seluas 4500 M2 adalah Sah dan mengikat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 4500 M2 yang terletak di Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa Jakarta Utara atau dikenal dengan Jl. Pulau Untung Jawa RT. 003/RW. 002, yang mana kepemilikan tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI TANAH No : 58 yang dibuat dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Suhardi Hadi Santoso, SH tertanggal 18 Desember 2018;
4. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II antara lain:
 - A. **Rumah Tergugat I** yang beralamat di Jl. Prof. Dr. Latumenten III/43, RT. 007/RW. 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat.
 - C. **Rumah Tergugat II** yang beralamat di Jl. P. Sebaru II Blok L 6/15, RT. 011/RW. 009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.

Halaman 7 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
6. Menghukum Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar kerugian baik materill maupun inmaterill sebesar Rp. 16.000.000.000,-(enam belas milyar rupiah) dengan rincian kerugian Materill sebesar Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah) dan Inmaterill sebesar Rp. 13.000.000.000,-(tiga belas milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap(*Inkracht VanBij Voerraad*);
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh berdasarkan amar putusan perkara aquo;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah)untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet pihak ketiga (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*);
- 10.Menghukum Para Tergugat(Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memeberikan putusan yang seadil adilnya(*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, masing-masing hadir Kuasa Hukumnya, sedangkan untuk kepentingan Turut Tergugat hadir kuasa/wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dan para pihak sepakat untuk menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Sdr. PARMATONI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, untuk bertindak sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Februari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tetap memperhatikan ketentuan pasal 130 HIR;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dimulai dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang dibacakan dan diserahkan pada persidangan tanggal 17 Maret 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I dan Tergugat II :

DALAM KONVENS

I. DALAM EKSEPSI



A. Kompetensi Relatif

I. Perkara seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara bukan Jakarta Barat

1. Bahwa setelah membaca dan menelaah gugatan Para Penggugat a quo, ternyata gugatan Para Penggugat tersebut persis sama dengan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang tercatat dalam perkara No. 600/Pdt.G/2021/PN. Jkt. Utr, Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang kemudian telah dicabut.

2. Bahwa sesuai dengan poin 1 dari posita gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat mengaku memiliki sebidang tanah seluas \pm 4.500 M2 (empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Pulau Untung Jawa, RT 003/002, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu, JAKARTA UTARA.

3. Bahwa berdasarkan hal itu, sesuai dengan asas *Forum Rei Sitae* sebagaimana yang diatur dalam pasal 118 ayat 3 HIR, yang berbunyi :

II. “ ... dalam hal gugatan terhadap benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan di Pengadilan yang meliputi wilayah hukum tempat benda tidak bergerak itu berada.”

4. Bahwa dengan demikian mengingat letak benda tidak bergerak (dalam hal ini tanah), yang untuk selanjutnya disebut sebagai OBJEK PERKARA, yang digugat dalam perkara a quo terletak di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, bukan di wilayah hukum Jakarta Barat, dengan demikian mengacu kepada pasal 118 ayat (3) sebagaimana disebutkan di atas, maka:

III. “ Pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta UTARA, bukan Pengadilan Negeri Jakarta BARAT, tempat gugatan a quo sekarang diajukan”.

5. Bahwa oleh karena itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk **TIDAK MENERIMA**



gugatan a quo dengan alasan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara relatif **TIDAK BERWENANG** mengadilinya.

B. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscure Libel*)

6. Bahwa sebagaimana yang diuraikan oleh Para Penggugat pada poin 1 dari posisinya gugatannya yang mendalilkan sebagai berikut :

“Penggugat adalah pemilik bidang tanah dengan luas 4.500 M2 (empat ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di **Kecamatan Pulau Seribu**, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara, atau yang dikenal dengan Jalan Pulau Untung Jawa RT **003/002**, yang mana kepemilikan tersebut berdasarkan **AKTA JUAL BELI TANAH NO.58**, yang dibuat dihadapan Pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) dan Notaris Suhardi Hadi Santoso, S.H, tertanggal 18 Desember 2018.”

7. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat pada poin 1 gugatan tersebut, seyogyanya Para Penggugat juga harus **MENGURAIKAN** serta **MENJELASKAN** secara jelas, terinci dan tegas tentang :

- a. dengan siapa mereka melakukan transaksi jual beli tanah yang menjadi objek perkara tersebut;
- b. bagaimana serta dengan dasar apa si pemilik Objek Perkara dimaksud bisa menjualnya kepada Para Penggugat;
- c. surat rekomendasi apa yang telah diberikan oleh RT/RW maupun Kelurahan sehingga PPAT bersedia menyaksikan transaksi jual beli antara Para Penggugat dengan pihak penjual.
- d. apa status tanah yang menjadi Objek Sengketa sebelum transaksi jual beli dengan Para Penggugat.
- e. apakah Para Penggugat (JAP JUNG HOAT) dan THE LIP KING memiliki Objek Perkara dengan porsi (luas) yang sama, atau berbeda, dan;
- f. status para Penggugat atas Objek Perkara, siapakah yang menjadi Penggugat I dan siapa yang bertindak sebagai Penggugat II, sebab di dalam gugatan kuasa hukum Para Penggugat hanya menyebut sebagai “ PEGGUGAT” bukan “ PARA PEGGUGAT”, padahal penggugatnya tidak tunggal.



Namun ternyata Para Tergugat tidak menjelaskan sama sekali akan hal-hal tersebut, sehingga Para Tergugat kebingungan dan tidak mengerti dengan gugatan Para Penggugat tersebut, dan bertanya-tanya : “ **Tanah yang mana yang sebenarnya yang digugat Para Penggugat**, dan apakah Para Penggugat salah alamat dalam menggugat Para Tergugat dalam perkara a quo.

8. Bahwa jika Para Penggugat tidak menjelaskan hal-hal tersebut, bagaimana mungkin Para Tergugat tahu bahwa tanah yang menjadi Objek Perkara adalah tanah yang Para Tergugat kuasai? Apalagi setelah mengecek kebenaran gugatan Para Tergugat yang menyebut tanah Objek Perkara yang diklaimnya terletak di Jalan Pulau Untung Jawa **RT 003/002** Kecamatan **Pulau Seribu**, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Empang Ny. Fadilah atau Bapak Tjen Tjung Sen
- Sebelah Selatan dengan sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. Teddy Lukmana atau Irianto Darsono Saputera
- Sebelah Barat dengan SMP Negeri 285
- Sebelah Timur dengan Jalan Bougenville

Para Tergugat dengan ini **MENGAKUI** memiliki tanah diwilayah tersebut akan tetapi tanah yang terletak di **RT 003/003**, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu **SELATAN**, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah Pak Tejo Woibowo
- Sebelah Selatan dengan SLTP 285 Negeri/Hermawan Suprianto
- Sebelah Timur dengan Jalan Lingkar
- Sebelah Barat dengan Empang Ibu Saodah/Ny. Fadilah

Sehingga ada **PERBEDAAN** mencolok, yakni :

a. Letak RW berbeda

Tanah yang diklaim oleh Para Penggugat terletak di RT 003/ **RW 002**, sedangkan tanah milik Para Tergugat terletak di RT 003/**RW 003**

b. Kecamatan berbeda

Tanah yang diklaim Para Penggugat terletak di **Kecamatan Pulau Seribu**, sedangkan tanah milik Para Tergugat terletak di di Kecamatan **Kepulauan Seribu SELATAN**,

c. Batas-batas berbeda



- Sebelah Utara dengan Empang Ny. Fadilah atau Bapak Tjen Tjung Sen, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan tanah Pak Tejo Woibowo
- Sebelah Selatan dengan sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. Teddy Lukmana atau Irianto Darsono Saputera, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan SLTP 285 Negeri/Hermawan Suprianto
- Sebelah Barat dengan SMP Negeri 285, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan Jalan Lingkar
- Sebelah Timur dengan Jalan Bougenville, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan Empang Ibu Saodah/Ny. Fadilah

Dengan demikian, ada perbedaan RW, KECAMATAN, dan BATAS-BATAS.

9. Bahwa dengan ketidakjelasan tersebut, tentu menimbulkan pertanyaan yang tidak bisa dijawab, tentang, bagaimana Para Penggugat dapat **MEMASTIKAN** dan **MEYAKINKAN** majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo bahwa Objek Perkara yang dimaksud adalah tanah yang diklaim oleh Para Tergugat sebagaimana yang didalilkan pada poin 12 positanya? Dan tentu saja hal yang paling penting adalah bahwa bagaimana Para Tergugat tahu dan paham dengan gugatan tersebut, sehingga bisa memberikan jawaban tentang apa yang digugat. Jika Para Tergugat tidak tahu dan tidak paham dengan apa yang digugat, tentu Para Tergugat juga tidak akan bisa memberikan jawaban yang jelas. Akibatnya majelis hakim akan kebingungan dalam menilai kebenarannya. Sebagai contoh, misalnya Penggugat menjelaskan bahwa Para Penggugat membeli tanah dari Tuan .MP, di RT 003/02, Kelurahan Pulau Untung Jawa, dan sebelumnya Tuan MP mendapatkan tanah tersebut dari Tuan Y, sedangkan Tuan Y memperolehnya dari Tuan Fulan dan seterusnya. Kemudian pada saat transaksi, aparat setempat (RT,RW dan Kelurahan) telah memberikan keterangan-keterangan semisal riwayat tanah, keterangan tidak sengketa dan lain-lain. Lalu apa yang didalilkan tersebut akan diuji oleh majelis hakim :

- a. Apakah tanah yang dimiliki oleh Para Tergugat adalah tanah yang terletak di RT 003/02, dan batas-batasnya sama dengan yang didalilkan oleh Para Tergugat.
- b. apakah Para Penggugat telah membeli tanah yang sama dengan Para Tergugat. Jika sama, maka majelis hakim akan menilai,



apakah penjualnya adalah orang yang sama. Jika penjualnya sama, maka majelis hakim akan menilai kepada siapa penjual terlebih dahulu menjual, apakah kepada Para Penggugat atau kepada Tergugat. Jika penjualnya tidak sama, maka majelis hakim akan menilai, penjual mana yang sah sebagai penjual.

c. Untuk melakukan penilaian tersebut, majelis hakim **perlu data pendukung**, yaitu

- 1) keterangan dari pihak yang menjual,
- 2) keterangan dari pihak yang menjual dari pihak lawan, artinya jika Para Penggugat mengetahui bahwa ada yang menguasai Objek Perkara dengan jual beli, maka baik yang membeli maupun yang menjual harus digugat, oleh karena itu, untuk perkara a quo, Penggugat seyogyanya mendudukan **TUAN JAN INDRA KAMIL**, atau ahli warisnya sebagai TERGUGAT III, yang telah diketahui oleh Para Penggugat sebagai orang yang mengoper alih tanah milik Para Tergugat pada saat mediasi di kantor Kelurahan Pulau Untung Jawa,
- 3) Keterangan dari Lurah.
- 4) Mengingat Para Penggugat dalam gugatannya sudah mengetahui bahwa tanah yang diduduki Para Tergugat telah sedang dalam proses pendaftaran ke BPN Jakarta Utara, dan telah dikeluarkan surat ukurnya, maka majelis hakim juga perlu mendapat keterangan dari BPN Jakarta Utara, oleh karena itu, maka pihak BPN Jakarta Utara harus juga didudukan sebagai tergugat, setidaknya sebagai TURUT TERGUGAT

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 8 RV, bahwa suatu gugatan harus dirumuskan secara jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Ketentuan pasal 8 RV tersebut dijelaskan oleh Prof. Dr. Sudkno Martokusumo, S.H, dalam bukunya yang berjudul " Hukum acara perdata Indoinesia" edisi kelima, penerbit Liberty Yogyakarta, 1998, hal 42, ".....gugatan *obscure libel* itu merupakan gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh Tergugat sehingga gugatan tersebut **TIDAK DAPAT DITERIMA**". Hal yang demikian dapat dilihat dalam beberapa Yurisprudensi sebagai berikut :

a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2820K/Pdt/2017, yang menyatakan bahwa suatu gugatan harus dinyatakan tidak dapat



diterima (*obscure libel*) apabila tidak mencantumkan dengan jelas apa yang digugat

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 195K/AG/1994, suatu gugatan yang tidak dapat diterima (*obscure libel*) apabila gugatan tersebut tidak menjelaskan siapa yang menguasai harta yang disengketakan sehingga **TIDAK JELAS PULA** siapakah sebenarnya yang menjadi pihak.

11. Bahwa dengan demikian, telah terbukti bahwa Para Penggugat telah mendalilkan suatu gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscure libel*), dan oleh karenanya mohon kiranya Yang mulia majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk **TIDAK MENERIMA** gugatan Para Penggugat atas alasan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscure libel*).

C. Gugatan Para Penggugat Salah Objek (*Error in Objecto*)

12. Bahwa mengulang kembali tentang apa yang didalilkannya pada poin 1 gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka memiliki sebidang tanah dengan luas 4.500 M2 (empat ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di **RT 003/002**, Kelurahan Pulau Untung Jawa, **Kecamatan Pulau Seribu**, Jakarta Utara, atau yang dikenal dengan Jalan Pulau Untung Jawa

13. Bahwa selanjutnya, pada poin 4 gugatannya, Para Penggugat menjelaskan bahwa batas-batas tanah miliknya dimaksud adalah sebagai berikut :

-Sebelah Utara dengan Empang Ny. Fadilah atau Bapak Tjen Tjung Sen

-Sebelah Selatan dengan sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. Teddy Lukmana atau Irianto Darsono Saputera

-Sebelah Barat dengan SMP Negeri 285

-Sebelah Timur dengan Jalan Bougenville

14. Bahwa sesuai dengan dengan **bukti T.1**, yaitu Surat Keterangan Operali Tanah Garapan, tertanggal 30 Juli 2004, dan yang disaksikan oleh Ketua RT 003 dan Ketua RW 003, Kelurahan Untung Jawa, serta diketahui oleh Kepala kelurahan Pulau Untung Jawa pada tanggal 13 Agustus 2004, terlampir, Para Tergugat telah membeli dan atau telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima Oper Alih sebidang tanah garapan dari **Tuan Jan Indra Kamil**, SPPT-PBB No.004-0275, seluas 4.443 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi), yang terletak di **RT 003/003**, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan **Seribu Selatan**, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelaha Utara dengan tanah Pak Tejo Woibowo
- Sebelah Selatan dengan SLTP 285 Negeri/Hermawan Suprianto
- Sebelah Timur dengan Jalan Lingkar
- Sebelah Barat dengan Empang Ibu Saodah/Ny. Fadilah

(Mohon lihat bukti T.1, terlampir)

15. Bahwa jika dibandingkan antara Objek Perkara yaitu tanah yang diakui oleh Para Penggugat sebagai miliknya dengan tanah yang dimiliki dan dibeli oleh Para Tergugat dari **Tuan Jan Indra Kamil** tersebut, maka akan terdapat perbedaan sebagai berikut :

a. Dari sisi luas;

Tanah yang diakui oleh Para Penggugat adalah seluas 4.500 M2 (empat ribu lima ratus meter persegi), sedangkan tanah milik Para Tergugat adalah seluas 4.443 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi).

a. Letak RW berbeda

Tanah yang diklaim oleh Para Penggugat terletak di RT 003/ **RW 002**, sedangkan tanah milik Para Teregugat terletak di RT 003/**RW 003**

b. Kecamatan berbeda

Tanah yang diklaim Para Penggugat terletak di **Kecamatan Pulau Seribu**, sedangkan tanah milik Para Tergugat terletak di di Kecamatan **Kepulauan Seribu SELATAN**,

c. Batas-batas berbeda

- Sebelah Utara dengan Empang Ny. Fadilah atau Bapak Tjen Tjung Sen, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan tanah Pak Tejo Woibowo
- Sebelah Selatan dengan sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. Teddy Lukmana atu Irianto Darsono Saputera, sedangkan



tanah milik Para Tergugat dengan SLTP 285 Negeri/Hermawan Suprianto

- Sebelah Barat dengan SMP Negeri 285, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan Jalan Lingkar
- Sebelah Timur dengan Jalan Bougenville, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan Empang Ibu Saodah/Ny. Fadilah

16. Bahwa dengan demikian, terlihat dengan jelas bahwa Para Penggugat telah salah dan keliru terhadap objek yang digugat (**error in objek**), dan oleh karenanya mohon kiranya yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk **TIDAK MENERIMA** gugatan para Penggugat atas dasar dan alasan bahwa gugatan salah objek atau **error in object**.

D. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

17. Bahwa sebagaimana sebagaimana apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya yang pada intinya bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum karena dianggap telah mengklaim tanpa hak Objek Perkara, yaitu bidang tanah seluas 4.500 M2 (empat ribu lima ratus meter persegi), yang diakui oleh Para Penggugat sebagai miliknya berdasarkan Akta Jual Beli No.58, tanggal 18 Desember 2018.

18. Bahwa sebagaimana dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada poin 14, yang mendalilkan bahwa :” Salah satu dokumen atau surat utama yang menjadi dasar klaim kepemilikan bidang tanah objek sengketa yang sampai saat ini membuat Penggugat shok salah satunya adalah fotocopy Surat Keterangan Operali Tanah Garapan di bawah tangan dan Surat Tanda penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang Polres Kota Bekasi yang sudah Kadaluarsa.”

19. Bahwa dengan telah ditunjukkannya Surat Keterangan Opearlih tersebut kepada Para Penggugat, maka seyogyanya Para Penggugat **TIDAK HANYA** menggugat Para Tergugat dalam perkara a quo, akan tetapi juga harus menggugat pihak yang telah mengoperalihkan/menjual Objek Perkara tersebut kepada Para Tergugat, yaitu **TUAN JAN INDRA KAMIL, dan atau para ahli warisnya** sebagai Tergugat III



20. Bahwa kemudian, sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat pada poin 8, posita gugatannya mendalilkan bahwa “ pada awal tahun 2018, secara tiba-tiba ada pihak-pihak atau oknum-oknum yang mengaku sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, telah melakukan pengukuran di bidang tanah yang terletak di Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara tanpa seijin Tuan Tatto Perwira Kang, sebagai pemegang kuasa dari Tuan Mediaro Prawiro.”

21. Bahwa dengan demikian, Para Penggugat seyogyanya juga harus menggugat **Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)** Kota Administrasi Jakarta Utara, setidaknya sebagai Turut Tergugat, yang **TERANG-TERANGAN TELAH MENGUKUR** Objek Perkara yang menurut Para Penggugat sebagai miliknya tersebut.

22. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung RI No.562/Pdt.2020, yang pada intinya bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) menyebabkan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

23. Bahwa dengan tidak didudukannya/ diikutkannya **TUAN JAN INDRA KAMIL** ataupun ahli warisnya sebagai **TERGUGAT III** dan tidak ditariknyanya Kantor BPN Jakarta Utara sebagai **TURUT TERGUGAT**, maka gugatan Para Penggugat kepada Para Tergugat menjadi kurang pihak, dan oleh karenanya mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk **TIDAK MENERIMA** gugatan a quo karena **KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**.

II. DALAM POKOK PERKARA

24. Bahwa jawaban Para Tergugat “ Dalam Eksepsi “ sebagaimana yang telah diuraikan di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Para Tergugat dalam Pokok Perkara ini, karena itu, mohon kiranya Yang Mulia majelis hakim untuk dapat menerima jawaban Para Tergugat ini secara keseluruhan.

25. Bahwa Para Tergugat menolak secara keras semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat Dalam Pokok Perkara, kecuali atas hal-hal yang diakuinya sendiri secara tegas.



26. Bahwa sebagaimana yang Para Tergugat telah uraikan juga Dalam Eksepsi, bahwa Para Tergugat **TIDAK MEMILKI dan TIDAK PERNAH MEMILKI** Objek Perkara dalam perkara a quo, yaitu bidang tanah seluas 4.500 M2 (empat ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Pulau Untung Jawa **RT 003/RW 002** Kecamatan **Pulau Seribu**, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat pada poin 1 dari posita gugatannya, dan jika kemudian Para Penggugat merasa sebagai pemilik yang sah atas Objek Perkara, dengan akta jual beli sebagaimana yang didalilkannya, maka kiranya Para Penggugat dapat menindak lanjuti Akta Jual Beli tersebut untuk didaftarkan kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk mendapatkan tanda pendaftaran atas tanah, apakah dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM), maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

27. Bahwa jika kemudian Para Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang menjadi Objek Perkara adalah tanah milik Para Tergugat yang Para Tergugat beli/ambil alih dari **Tuan Jan Indra Kamil** pada tahun 2004 , maka tentu saja Para Penggugat telah **salah dan keliru** atas objek perkara yang digugat, mengingat tanah yang Para Penggugat miliki tersebut sangat jauh berbeda baik tempat, luas maupun batas-batasnya dengan Objek Perkara yang diakui oleh Para Penggugat sebagai milik Para Penggugat

28. Bahwa sebagaimana **bukti T.1**, yang juga telah Para Tergugat uraikan “ Dalam Eksepsi”, bahwa Para Tergugat **MEMANG** memiliki sebidang tanah seluas _ 4.443 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) , yang terletak di **RT 003/003**, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu **Selatan**, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelaha Utara dengan tanah Pak Tejo Woibowo
- Sebelah Selatan dengan SLTP 285 Negeri/Hermawan Suprianto
- Sebelah Timur dengan Jalan Lingkar
- Sebelah Barat dengan Empang Ibu Saodah/Ny. Fadilah

29. Bahwa adapun tanah milik yang Para Penggugat klaim adalah sebidang tanah dengan luas 4.500 M2 (empat ribu lima ratus meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi), yang terletak di **RT 003/002**, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara, atau yang dikenal dengan Jalan Pulau Untung Jawa, **dengan batas-batas** sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Empang Ny. Fadilah atau Bapak Tjen Tjung Sen
- Sebelah Selatan dengan sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. Teddy Lukmana atu Irianto Darsono Saputera
- Sebelah Barat dengan SMP Negeri 285
- Sebelah Timur dengan Jalan Bougenville

30. Bahwa dengan demikian, sebagaimana yang juga telah didalilkan dalam eksepsi, **TERBUKTI** bahwa tanah yang diklaim Para Penggugat sebagai tanah miliknya jauh berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh Para Penggugat, yaitu :

a. Berbeda dari sisi luas;

Tanah yang diakui oleh Para Penggugat adalah seluas 4.500 M² (empat ribu lima ratus meter persegi), sedangkan tanah milik Para Tergugat adalah seluas 4.443 M² (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi).

b. Berbeda dari sisi letak RW

Tanah yang diklaim oleh Para Penggugat terletak di RT 003/ **RW 002**, sedangkan tanah milik Para Teregugat terletak di RT 003/**RW 003**

c. Berbeda dari sisi Kecamatan

Tanah yang diklaim Para Penggugat terletak di **Kecamatan Pulau Seribu**, sedangkan tanah milik Para Tergugat terletak di di Kecamatan **Kepulauan Seribu SELATAN**,

d. Berbeda dari sisi batas-batas

- Sebelah Utara dengan Empang Ny. Fadilah atau Bapak Tjen Tjung Sen, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan tanah Pak Tejo Woibowo
- Sebelah Selatan dengan sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. Teddy Lukmana atu Irianto Darsono Saputera, sedangkan

Halaman 20 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



tanah milik Para Tergugat dengan SLTP 285 Negeri/Hermawan Suprianto

- Sebelah Barat dengan SMP Negeri 285, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan Jalan Lingkar
- Sebelah Timur dengan Jalan Bougenville, sedangkan tanah milik Para Tergugat dengan Empang Ibu Saodah/Ny. Fadilah

31. Bahwa **BERBEDA HALNYA** dengan gugatan Para Penggugat yang kabur/tidak jelas (*obscure libel*), karena tidak menjelaskan secara jelas dan tegas tentang dari siapa Para Penggugat memperoleh tanah tersebut, bagaimana riwayat tanah tersebut dan seterusnya, sedangkan Para Tergugat dapat secara jelas dan terinci menguraikan perihal kepemilikan Para Tergugat atas tanah miliknya tersebut yang dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Sesuai bukti T.1, yang telah diuraikan sebelumnya, Para Tergugat membeli Tanah Garapan, tertanggal 30 Juli 2004, dan yang disaksikan oleh Ketua RT 003 dan Ketua RW 003, Kelurahan Untung Jawa, serta diketahui oleh Kepala kelurahan Pulau Untung Jawa pada tanggal 13 Agustus 2004, terlampir, Para Tergugat telah membeli dan atau telah menerima Oper Alih sebidang tanah garapan dari **Tuan Jan Indra Kamil**, SPPT-PBB No.004-0275, seluas 4.443 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) , yang terletak di RT 003/003, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelaha Utara dengan tanah Pak Tejo Woibowo
- Sebelah Selatan dengan SLTP 285 Negeri/Hermawan Suprianto
- Sebelah Timur dengan Jalan Lingkar
- Sebelah Barat dengan Empang Ibu Saodah/Ny. Fadilah

b. Sebagaimana **bukti T.2** yaitu Surat Keterangan Riwayat Tanah No.345/-1.711.13, yang diterbitkan oleh Lurah Pulau Untung Jawa tanggal 29 Desember 2016, dan yang diketahui Camat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepulauan Seribu Selatan pada tanggal yang sama, yang menerangkan sebagai berikut :

- Bidang tanah yang terletak di Jalan Baronang RT 003/003, Kelurahan Pulau Untung Jawa saat ini dikuasai /dimiliki oleh BUANG CS (ASHAB, KURDI, dan KAMAD) sejak tahun 1971 seluas + 4.443 M2
- Bidang tanah sebagaimana tersebut pada nomor 1 di atas, sebelumnya dikuasai/dimiliki oleh KAMAD dan ASHAB sejak tahun 1971, kemudian dialihkan kepada Jan Indra Kamil pada tahun 1988, seluas 4.443M2.
- Bidang tanah sebagaimana pada nomor 2 di atas, sebelumnya dikuasai/dimiliki oleh JAN INDRA KAMIL sejak tahun 1988, kemudian dialihkan kepada YUNUS KURNIAWAN sejak tahun 2004 seluas 4.443 M2, (dari luas tanah tersebut dipergunakan untuk jalan umum seluas 114M2), jumlah luas yang terletak di dalam SPPT adalah 4.443M2, dikurangi 114M2, jadi jumlah fisik tanah tersebut 4.329M2.
- Bidang tanah tersebut akan dipecah menjadi 2 SPPT (atas nama YUNUS KURNIAWAN seluas 2.767M2 dan atas nama HARJADI seluas 1.562M2)
- Dan seterusnya sampai dengan dikuasai/dimiliki sejak tahun 1971.

(Mohon lihat Kembali bukti T.2, terlampir)

c. Bahwa sesuai dengan bukti T.3A dan 3B, terlampir, Para Tergugat telah mendapatkan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa dari Lurah kepulauan Untung Jawa dan diketahui Camat Kecamatan Pulau Seribu Selatan pada tanggal 19 Juni 2013.

(Mohon lihat bukti T.3A dan 3B)

d. Bahwa kemudian sesuai dengan bukti T.4, terlampir, Para Tergugat juga telah mendapatkan Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara Nomor : 715/1.711.43, tertanggal 24 Juni 2013, yang ditujukan kepada Kepala kantor Badan pertanahan nasional Kota administrasi Jakarta Utara, yang diterbitkan oleh Lurah

Halaman 22 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Kepulauan Untung Jawa dan diketahui oleh Camat Kecamatan Pulau Seribu Selatan.

(mohon lihat bukti T.4)

e. Bahwa sesuai dengan **bukti T.5**, terlampir, Para Tergugat juga telah mengajukan Surat Pernyataan penguasaan fisik atas tanah miliknya yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Pulau Untung Jawa pada tanggal 19 Juni 2013

(Mohonn lihat bukti T.5)

f. Bahwa sebagaimana (– keempat) dari buti T.2 (Surat Keterangan Riwayat Tanah), maka kemudian, dari keseluruhan tanah seluas 4.329M2 yang dioper alih pada Para Tergugat, telah dibagi menjadi 2 bidang dengan 2 wajib pajak (2 PBB), dalam hal mana **Tergugat I** yaitu Tuan **TUAN YUNUS KURNIAWAN**, telah tercatat sebagai wajib pajak atas tanah seluas 2.767M2 dengan PBB No. 317605100100402750 dan sisanya seluas 1.562M2, telah pula tercatat atas nama Tergugat II , yaitu Tuan **HARJADI** dengan PBB No. 317605100100403620.

(Mohon lihat bukti T.5A, dan T.5B)

g. Bahwa sesuai bukti T.6 A.1 -4 dan Bukti T.6B.1-4, baik **Tergugat I (TUAN YUNUS KURNIAWAN)** maupun **Tergugat II (TUAN HARJADI)** telah memenuhi kewajibannya sebagai pembayar pajak atas kedua bidang tanah tersebut yang tercatat sejak Bulan Januari tahun 2017 sampai saat ini.

(Mohon lihat Kembali Bukti 6A.1-4 dan Bukti 6B.1-4)

h. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan bukti **T.7A, dan bukti T.7B**, yaitu masing-masing

Surat Ketetapan Rencana Kota No. 12/5.2S/31.01/-1.711.53/2017, yang diterbitkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu tertanggal 14 Februari 2017, Para Tergugat telah mengajukan permohonan pendaftaran atas masing-masing bidang tanah tersebut kepada Pemerintahan administrasi Kepulauan Seribu. Dan terhadap permohonan tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II,



masing-masing telah mendapatkan Surat Ukur yaitu bidang untuk **Tergugat I** dan bidang untuk **Tergugat II**.

(Mohon lihat bukti T.7A, dan bukti T.7B)

i. Bahwa selanjutnya, berdasarkan bukti T.8A, dan T.8B, Para Tergugat juga telah melakukan pengukuran atas bidang tanah milik Para Tergugat,. Dan telah mendapatkan keterangan dan hasil ukurannya.

(Mohon lihat bukti T.8A, dan T.B, terlampir)

j. Bahwa kemudian sesuai dengan T.9, terlampir, Para Tergugat juga telah melakukan pemagaran dengan beton atas tanah milik Para Tergugat tersebut , sehingga terlihat dengan jelas tentang fisik tanah tersebut dan diketahui oleh semua pihak, baik aparaturnya setempat, dan masyarakat umum.

(Mohon lihat bukti T.9, terlampir)

32. Bahwa kemudian ketika Tergugat I maupun Tergugat II sedang menunggu keputusan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut, namun kemudian Para Penggugat tanpa memiliki alas hak yang jelas atas tanah tersebut melakukan intervensi proses pendaftaran atas tanah milik Para Tergugat tersebut, sehingga prosesnya menjadi terhalang. Meskipun Para Tergugat merasa sangat dirugikan atas klaim TIDAK BERDASAR yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, namun Para Tergugat telah bersedia untuk menyelesaikannya dengan musyawarah dan mufakat, sehingga kemudian dilakukan mediasi dengan perantaraan Lurah Kepulauan Untung Jawa pada tanggal 28 Februari 2020.

33. Bahwa sesuai dengan **bukti T.10, terlampir**, Berita Acara Rapat Musyawarah Terkait lahan Henry Kurniawan, Yunus Kurniawan, dan Harjadi RT 003/03, Kelurahan Pulau Untung Jawa yang juga dihadiri oleh para tokoh masyarakat, para ahli waris dan mantan RT 003/03, Kelurahan Untung Jawa yang menghasilkan kesimpulan bahwa:

Ada dua bidang tanah di wilayah yaitu :

- a. Bidang seluas 9.600 M², yang terdiri dari 2 (dua) bidang :
 - 1) Bidang yang terletak di depan sebelah Timur Gedung SMPN 285 dengan luas \pm 1.200 M²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Bidang yang ada di Pantai Timur Laut Pulau Untung Jawa, seluas \pm 8.400 M²

b. Bidang seluas + 4.443 M², terletak di RT 003/03, Kelurahan Pulau Untung Jawa, yang diperoleh oleh Tergugat I (Yunus Kurniawan) dan Tergugat II (Harjadi) berdasarkan perjanjian Operalih dengan Tuan Jan Indra Kamil pada tahun 2004.

(Mohon lihat bukti T.10)

34. Bahwa disimpulkan juga bahwa bidang tanah seluas 9.600 Meter yang pertama **TIDAK ADA HUBUNGANNYA** dengan bidang tanah seluas \pm 4.443 M² yang dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II dari Tuan Jan Indra Kamil Tahun 2004.

35. Bahwa disamping itu sesuai dengan bukti T.11, Peta Kelurahan Pulau Untung Jawa yang diarsir dengan tiga warna, yaitu warna hijau untuk RW 01, warna kuning untuk RW 02, dan warna biru untuk RW 03, dalam hal mana RT 003/RW 02 sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat berada pada arsiran berwarna kuning, sedangkan tanah milik Para Tergugat berada pada RW 003, yaitu arsiran yang berwarna biru.

(Mohon lihat bukti T.11)

36. Bahwa jika Para Penggugat merasa memiliki tanah di wilayah kepulauan Untung Jawa, maka dapat dipastikan bahwa tanah tersebut **BUKANLAH** tanah seluas \pm 4.443 M² yang dibeli Para Tergugat dari Tuan Jan Indra Kamil.

37. Bahwa dengan demikian, tanah yang dikuasai dan diduduki oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara a quo adalah tanah yang dibeli secara sah dari Tuan Jan Indra kamil pada tahun 2004, dan **TIDAK ADA KAITANNYA** dengan tanah yang menjadi Objek Perkara.

38. Bahwa oleh karena itu, **mohon kiranya Yang Mulia majelis Hakim** yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat **tidak ada kaitannya** dengan tanah milik Para Tergugat seluas \pm 4.443 M² yang dibeli Para Tergugat dari Tuan Jan Indra Kamil.

39. Bahwa dengan fakta-fakta yang terungkap tersebut, maka dalil Penggugat pada poin 7 s/d 8, yang mengatakan bahwa Para Penggugat sudah mengurus dan mengelola bidang tanah yang terletak di

Halaman 25 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Kecamatan kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa sejak tahun 2014 **bukanlah urusan Para Tergugat** untuk mengetahuinya, karena Para Penggugat bukanlah aparatur/pejabat pertanahan di kepulauan Seribu, apalagi para Tergugat tidak mengenal orang-orang yang disebutkan Para Penggugat tersebut, bahkan Para Tergugat **TIDAK MENGENAL SAMA SEKALI** siapa sosok Para Penggugat dalam perkara a quo. Jika memang Para Penggugat mengaku sebagai pengelola tanah di wilayah tersebut adalah sah-sah saja, ASALKAN bukan tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Para Tergugat.

40. Bahwa dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa mereka baru mendapat gangguan pada tahun 2018, pada saat melakukan transaksi jual beli dihadapan notaris, namun faktanya, **Para Penggugatlah** sesungguhnya yang mengganggu proses pengurusan hak Para Tergugat untuk mengurus pendaftaran atas tanahnya, sebab Para tergugat telah mendapatkan hak garap atas tanah tersebut sejak tahun 2004, dan telah berproses secara legal untuk mendaftarkannya, namun tiba-tiba Para penggugat melakukan intervensi secara tidak beralasan dan tanpa alas hak yang jelas, sehingga proses tersebut menjadi terhenti pada tahun 2018.

(Mohon lihat Kembali bukti T.1 -T.11)

41. Bahwa dengan demikian, gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat sepanjang yang menyangkut tanah seluas \pm 4.443 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) haruslah ditolak. Oleh karena itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mdemutus perkara a quo **UNTUK MENOLAK** gugatan Para Penggugat karena tidak punya dasar dan alasan yang cukup.

42. Bahwa Para Tergugat merasa geli atas posita Para Penggugat pada poin 20 positanya, yang meminta pada Majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslagh) atas 2 (dua) buah rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu:

- a. Sebuah rumah di Jalan Prof. Dr. Latumenten III/43, RT 007/005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Patamburan, Jakarta barat dan
- b. Sebuah rumah di Jalan P.Sebaru II Blok L6/15, RT 011/009, Kelurahan Kembangan Utara , Kembangan, Jakarta Barat.



Tentu saja Para Penggugat/kuasa hukumnya telah memermalukan diri sendiri dengan permohonan sita jaminan tersebut, mengingat rumah para Tergugat TIDAK ADA SANGKUT PAUTNYA dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat. Jika Para Penggugat memang paham hukum, maka Para Penggugat akan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslagh) tersebut terhadap Objek Perkara yang digugatnya dengan alasan agar objek tersebut tidak dialihkan kepada pihak ketiga pada saat proses gugat-menggugat berlangsung, kecuali jika gugatan yang dilakukan adalah gugatan wanprestas/hutang piutang, maka hal itu dapat dilakukannya namun dengan menyebutkan secara jelas, hak kepemilikan atas barang yang hendak disita tersebut misalnya Sertifikat No.XX dst.

43. Bahwa oleh karena itu, gugatan Para penggugat yang meminta agar meletakkan sita jaminan atas rumah milik Para Tergugat tersebut adalah gugatan mengada-ngada dan mohon kiranya Yang Mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolaknya.

DALAM REKONVENSI

44. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/sebelumnya Tergugat dalam konvensi , merasa sangat dirugikan oleh Para Tergugat Rekonvensi atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukannya yang tercatat dalam perkara No.66/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr

45. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Operali Tanah Garapan, tertanggal 30 Juli 2004, dan yang disaksikan oleh Ketua RT 003 dan Ketua RW 003, Kelurahan Untung Jawa, serta diketahui oleh Kepala kelurahan Pulau Untung Jawa pada tanggal 13 Agustus 2004, terlampir, Para Tergugat telah membeli dan atau telah menerima Oper Alih sebidang tanah garapan dari **Tuan Jan Indra Kamil**, SPPT-PBB No.004-0275, seluas 4.443 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) , yang terletak di RT 003/003, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelaha Utara dengan tanah Pak Tejo Woibowo
- Sebelah Selatan dengan SLTP 285 Negeri/Hermawan Suprianto
- Sebelah Timur dengan Jalan Lingkar



-Sebelah Barat dengan Empang Ibu Saodah/Ny. Fadila

46. Bahwa untuk selanjutnya, tanah sebagaimana dimaksud poin 2 di atas, disebut sebagai **Objek Perkara Dalam Rekonvensi**

47. Bahwa sebagaimana **bukti T.2** yaitu Surat Keterangan Riwayat Tanah No.345/-1.711.13, yang diterbitkan oleh Lurah Pulau Untung Jawa tanggal 29 Desember 2016, dan yang diketahui Camat Kepulauan Seribu Selatan pada tanggal yang sama, yang menerangkan sebagai berikut :

-Bidang tanah yang terletak di Jalan Baronang RT 003/003, Kelurahan Pulau Untung Jawa saat ini dikuasai /dimiliki oleh BUANG CS (ASHAB, KURDI, dan KAMAD) sejak tahun 1971 seluas + 4.443 M2

-Bidang tanah sebagaimana tersebut pada nomor 1 di atas, sebelumnya dikuasai/dimiliki oleh KAMAD dan ASHAB sejak tahun 1971, kemudian dialihkan kepada Jan Indra Kamil pada tahun 1988, seluas 4.443M2.

-Bidang tanah sebagaimana pada nomor 2 di atas, sebelumnya dikuasai/dimiliki oleh JAN INDRA KAMIL sejak tahun 1988, kemudian dialihkan kepada YUNUS KURNIAWAN sejak tahun 2004 seluas 4.443 M2, (dari luas tanah tersebut dipergunakan untuk jalan umum seluas 114M2), jumlah luas yang terletak di dalam SPPT adalah 4.443M2, dikurangi 114M2, jadi jumlah fisik tanah tersebut 4.329M2.

-Bidang tanah tersebut akan dipecah menjadi 2 SPPT (atas nama YUNUS KURNIAWAN seluas 2.767M2 dan atas nama HARJADI seluas 1.562M2)

-Dan seterusnya sampai dengan dikuasai/dimiliki sejak tahun 1971.

(Mohon lihat Kembali bukti T.2, terlampir)

48. Bahwa sesuai dengan bukti T.3A dan 3B, terlampir, Para Tergugat telah mendapatkan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa dari Lurah kepulauan Untung Jawa dan diketahui Camat Kecamatan Pulau Seribu Selatan pada tanggal 19 Juni 2013.

(Mohon lihat bukti T.3A dan 3B)

49. Bahwa kemudian sesuai dengan bukti T.4, terlampir, Para Penggugat Rekonvensi juga telah mendapatkan Rekomendasi Permohonan Hak



Atas Tanah Negara Nomor : 715/1.711.43, tertanggal 24 Juni 2013, yang ditujukan kepada Kepala kantor Badan pertanahan nasional Kota administrasi Jakarta Utara, yang diterbitkan oleh Lurah Kepulauan Untung Jawa dan diketahui oleh Camat Kecamatan Pulau Seribu Selatan.

(Mohon lihat kembali bukti T.4)

50. Bahwa sesuai dengan **bukti T.5**, terlampir, Para Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan Surat Pernyataan penguasaan fisik atas tanah miliknya yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Pulau Untung Jawa pada tanggal 19 Juni 2013

(Mohonn lihat bukti T.5)

51. Bahwa sebagaimana poin 4 dari Surat Keterangan Riwayat Tanah sebagaimana dimaksud poin 7.2 di atas, maka kemudian, dari keseluruhan tanah seluas 4.329M2 yang dioper alih pada Para Penggugat Rekonvensi , telah dibagi menjadi 2 bidang dengan 2 wajib pajak (2 PBB), dalam hal mana **Penggugat I Rekonvensi** yaitu Tuan **TUAN YUNUS KURNIAWAN**, telah tercatat sebagai wajib pajak atas tanah seluas 2.767M2 dengan PBB No.....dan sisanya seluas 1.562M2, telah pula tercatat atas nama **Penggugat II Rekonvensi** , yaitu Tuan **HARJADI** dengan PBB No...

52. Bahwa sesuai **bukti T.6 A.1 -4 dan Bukti T.6B.1-4**, baik **Penggugat I Rekonvensi (TUAN YUNUS KURNIAWAN)** maupun **Penggugat II Rekonvensi (TUAN HARJADI)** telah memenuhi kewajibannya sebagai pembayar pajak atas kedua bidang tanah tersebut yang tercatat sejak Bulan Januari tahun 2017 sampai sampai saat ini.

(Mohon lihat Kembali Bukti 6A.1-4 dan Bukti 6B.1-4)

53. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan bukti **T.7A, dan bukti T.7B**, yaitu masing-masing Surat Keputusan Rencana Kota No. 12/5.2S/31.01/-1.711.53/2017, yang diterbitkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu tertanggal 14 Februari 2017, Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan pendaftaran atas masing-masing bidang tanah tersebut kepada Pemerintahan administrasi kepulauan Seribu. Dan terhadap permohonan tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II, masing-masing



telah mendapatkan Surat Ukur yaitu bidang untuk **Penggugat Rekonvensi I** dan bidang untuk **Penggugat Rekonvensi II**

54. Bahwa kemudian sesuai dengan T.8, terlampir, Para Rekonvensi juga telah melakukan pemagaran dengan beton atas tanah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut, sehingga terlihat dengan jelas tentang fisik tanah tersebut dan diketahui oleh semua pihak, baik aparat pemerintah setempat, maupun masyarakat umum.

55. Bahwa dikarenakan Para Penggugat Rekonvensi telah memiliki Objek Perkara Dalam Rekonvensi secara sah, maka mohon kiranya Yang Mulia majelis hakim untuk menyatakan bahwa tanah yang menjadi Objek Perkara dalam Rekonvensi sebagai milik sah Para Penggugat Rekonvensi.

56. Bahwa kemudian Ketika Penggugat Rekonvensi I maupun Penggugat Rekonvensi II sedang menunggu keputusan permohonan pendaftara hak atas tanah tersebut, tiba-tiba Para Tergugat Rekonvensi tanpa memiliki alas hak yang jelas atas tanah tersebut melakukan intervensi proses pendaftaran atas tanah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut, sehingga proses pendaftaran atas Objek Perkara menjadi terhalang. Meskipun demikian, Para Penggugat Rekonvensi telah bersedia untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah dan mufakat dengan Para Tergugat Rekonvensi, sehingga kemudian dilakukan mediasi dengan perantaraan Lurah Kepulauan Untung Jawa pada tanggal 28 Februari 2020.

57. Bahwa dari hasil mediasi tersebut diperoleh kesimpulan bahwa tanah yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonvensi terbukti **TIDAK ADA KAITANNYA** dengan tanah yang menjadi Objek Perkara dalam gugatan Rekonvensi ini. Namun bukannya berhenti, Para Tergugat Rekonvensi malah mengajukan gugatan Konvensi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang tercatat dalam perkara No.600/Pdt.G/2021/PN. JKT.UTR

58. Bahwa Tindakan Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi dalam hal mana Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat memproses pendaftaran hak atas Objek Perkara, sehingga Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian material sebesar harga tanah jual Objek Perkara tersebut, yang untuk saat ini ditaksir sekitar ± Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah).



Disamping itu, Para Penggugat Rekonvensi terpaksa harus mengeluarkan biaya untuk kepentingan mempertahankan hak hukum atas Objek Perkara tersebut di pengadilan ini, dengan biaya mencapai sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah).

59. Disamping kerugian material, Para penggugat Rekonvensi juga sangat dirugikan secara phsikis, karena terganggu atas gugatan Para Tergugat Rekonvensi, yang dinilai sebesar ±Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

60. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 1365 KUHPperdata, setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti rugi.

61. Bahwa mengingat Para penggugat Rekonvensi telah dirugikan secara material sebesar Rp. 2.700.000.000 (dua milya tujuh ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah), dalam hal mana kerugian tersebut timbul karena kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka dengan demikian, Para tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan M sebagaimana yang dimaksud pasal 1365 KUHPperdata.

62. Bahwa oleh karena itu, mohon kiranya yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan bahwa Para tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan Hukum.

63. Bahwa karena Para Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka mohon kiranya Yang Mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar kerugian yang dialami oleh Para penggugat rekonvensi yaitu :

- a. Sebesar Rp. 2.700.000.000 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk kerugian material
- b. Sebesar Rp. Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) untuk kerugian immaterial

64. Bahwa terhadap hal itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis hakim menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak purtusan ini berkekuatan hukum tetap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan atas gugatan Rekonvensi ini, mohon kiranya yang mulia meletakkan sita jaminan (conservatoir beslagh) atas :

- a. Sebuah rumah dan bangunan di Muara Karang Blok AA 5S No.12, RT 012/017, Kelurahan Pluit , Kecamatan penjaringan , Jakarta Utara, atas nama JAP JUNG HOT
- b. Sebuah rumah dan bangunan terletak di Jalan Gang Ikan No.24, RT 009/02, Kelurahan Tambora, Jakarta Barat, atas nama THE LIP KING.

66. Oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menjatuhkan **PUTUSAN SELA** atas permohonan sita jaminan ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Yang Mulia majelis hakim untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- I. Dalam Eksepsi
 1. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat TIDAK BERWENANG mengadili perkara ini, dan karena itu tidak dapat menerima gugatannya.
 2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan kabur (obscure libel), gugatan salah objek (error in objecto), dan gugatan kurang pihak (plurium litis consortium).
- II. Dalam Pokok Perkara
 3. Menerima jawaban Para Tergugat secara keseluruhan
 4. menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak ada kaitannya dengan tanah milik Para Tergugat seluas \pm 4.443 M2 yang dibeli Para Tergugat dari Tuan Jan Indra Kamil.
 5. Menyatakan **MENOLAK** gugatan Para Penggugat secara keseluruhan karena tidak punya dasar dan alasan yang cukup.
 6. Menolak penetapan sita jaminan (conservatoir beslagh) atas rumah Para tergugat masing-masing :
 - a. Sebuah rumah di Jalan Prof. Dr. Latumenten III/43, RT 007/005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Patamburan, Jakarta barat dan
 - b. Sebuah rumah di Jalan P.Sebaru II Blok L6/15, RT 011/009, Kelurahan Kembangan Utara , Kembangan, Jakarta Barat.

DALAM REKONVENSI

Halaman 32 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan tanah seluas 4.443 M2 (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) , yang terletak di RT 003/003, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu,yang menjadi Objek Perkara Dalam Rekonvensi sebagai milik sah Para Penggugat Rekonvensi
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat rekonvensi yaitu :
 - 1)Sebesar Rp. 2.700.000.000 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk kerugian material
 - 2)Sebesar Rp. Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) untuk kerugian immaterial
9. Menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslagh) atas:
 - a. Sebuah rumah dan bangunan di Muara karang Blok AA 5S No.12, RT 012/017, Kelurahan Pluit , Kecamatan penjaringan , Jakarta Utara, atas nama JAP JUNG HOT
 - b. Sebuah rumah dan bangunan terletak di Jalan Gang Ikan No.24, RT 009/02, Kelurahan Tambora, Jakarta Barat, atas nama THE LIP KING.
11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

JAWABAN TURUT TERGUGAT :

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQU O MELAINKAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT (EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF)

1. Bahwa Penggugat berdasarkan gugatannya dengan Nomor Register Pekara 1027/Pdt.G/2021/PN.JKT.BRT pada poin 1 halaman 2 telah mendalilkan Para Penggugat sebagai pemilik bidang tanah dengan luas 4500 m² (empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kecamatan

Halaman 33 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Kepulauan Seribu Selatan, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kepulauan Seribu

2. Bahwa berdasarkan pasal 118 ayat (3) HIR sesuai dengan asas *Forum Rei Sitae* bahwa,

“Dalam hal *gugatan terhadap benda tidak bergerak maka gugatan diajukan di Pengadilan dimana wilayah hukum tempat benda tidak bergerak berada*”

3. Bahwa objek perkara *a quo* yaitu tanah merupakan benda tidak bergerak yang terletak di wilayah Kepulauan Seribu, mengingat Pengadilan Negeri Jakarta Utara merupakan salah satu pengadilan tingkat pertama yang berada di lingkungan peradilan umum dan memiliki wilayah yurisdiksi Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kepaniteraan dan Kesekretariatan Peradilan pada lampiran III halaman 213 menerangkan bahwa penanganan perkara dan pengajuan gugatan wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu dapat dilakukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara

4. Bahwa dalam perkara *a quo* objek perkara yaitu berupa tanah merupakan benda tidak bergerak yang terletak di wilayah Kepulauan Seribu dan wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu masuk ke dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Utara maka pengadilan yang berwenang dalam perkara *a quo* yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara bukanlah Pengadilan Negeri Jakarta Barat

5. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili

B. GUGATAN NE BIS IDEM

6. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* telah digugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor Register Perkara 600/Pdt.G/2021/PN.JKT.UTR dimana Turut Tergugat juga menjadi Turut Tergugat dalam perkara tersebut

7. Bahwa dalam perkara Nomor Register 600/Pdt.G/2021/PN.JKT.UTR di Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah diputuskan berdasarkan Putusan Nomor 600/Pdt.G/2021/PN.JKT.UTR tanggal 4 November 2021



8. Bahwa berdasarkan poin 7 dan 8 diatas, sesuai dengan asas *Ne Bis In Idem* sebagaimana yang diatur di dalam pasal 1917 KUHPerdara bahwa terhadap perkara yang sama tidak dapat diadili untuk kedua kalinya

9. Bahwa berdasarkan alasan tersebut, kiranya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menolak gugatan Para Penggugat

C. GUGATAN EROR IN PERSONA

10. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 10 halaman 2 menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat karena dianggap terdapat oknum-oknum kelurahan yang berusaha menyembunyikan kegiatan pengukuran bidang tanah kepada Para Penggugat

11. Bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Khusus Ibukota Jakarta Nomor 287 Tahun 2016 tentang Organisasi Tata Kerja Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu pada pasal 46 ayat (2) menyatakan bahwa tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat :

“(2) Lurah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas:

- a) memimpin dan mengoordinasikan pelaksanaan tugas dan fungsi Kelurahan;*
- b) mengoordinasikan pelaksanaan tugas Sekretariat Kelurahan dan Seksi;*
- c) melaksanakan koordinasi dan kerja sama dengan SKPD, UKPD dan/ atau instansi pemerintah pusat/swasta terkait, dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi Kelurahan;*
- d) memimpin dan mengoordinasikan pelaksanaan musyawarah perencanaan pembangunan tingkat Kelurahan;*
- e) melaksanakan koordinasi dengan unsur Forum Koordinasi Pimpinan Kelurahan;*
- f) melaksanakan pembinaan organisasi kemasyarakatan di wilayah Kelurahan; dan*
- g) melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas dan fungsi Kelurahan”*

12. Bahwa Berdasarkan poin 2 di atas, Turut Tergugat tidak memiliki kewenangan dan tugas pokok serta fungsi dalam melakukan pengukuran bidang tanah dan/atau menerbitkan surat ukur tanah yang dibuktikan



dengan peraturan Gubernur Provinsi Khusus Ibukota Jakarta Nomor 287 Tahun 2016 tentang Organisasi Tata Kerja Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu

13. Bahwa dalam hal kewenangan dalam pengukuran tanah dan/atau penerbitan surat ukur tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto*. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ialah Badan Pertanahan Nasional

14. Bahwa oleh karenanya Turut Tergugat tidak patut untuk digugat dan seharusnya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini mengingat tidak memiliki kewenangan atau tugas pokok dan fungsi terkait pengukuran tanah dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat maka gugatan Para Penggugat *Error in Persona*.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan Turut Tergugat tersebut mohon kepada Majelis Hakim agar menerima eksepsi Turut Tergugat dan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat dalam eksepsi mohon dianggap dan merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan pokok perkara

16. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dali-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat didalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat

17. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana dalil Para Penggugat poin 1 halaman 2 yaitu bidang tanah dengan luas 4500 m² (empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Pulau Untung Jawa RT 003/002 Kecamatan Pulau Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat yang merupakan benda tidak bergerak, maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR serta asas *Forum Rei Sitae*.

18. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* telah digugat sebelumnya oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor Register Perkara 600/Pdt.G/2021/PN.JKT.UTR dan diputuskan berdasarkan Penetapan Nomor 600/Pdt.G/2021/PN.JKT.UTR tanggal 4 November 2021



19. Bahwa berdasarkan poin 19 diatas, Para Penggugat telah melanggar asas *Ne Bis In Indem* karena diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama, dalam hubungan yang sama, atas objek yang sama dan dalil gugatan antara kedua perkara sama

20. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada poin 10 halaman 2 menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Pergugat karena dianggap terdapat oknum-oknum kelurahan yang berusaha menyembunyikan kegiatan pengukuran bidang tanah kepada Para Penggugat

21. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku Turut Tergugat tidak memiliki kewenangan, tugas pokok dan fungsi dalam melakukan pengukuran tanah dan/atau menerbitkan surat ukur tanah dan yang memiliki kewenangan tersebut ialah Badan Pertanahan Nasional

22. Bahwa berdasarkan poin 17 diatas Turut Tergugat tidak patut untuk digugat dan seharusnya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini mengingat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat

23. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat telah terang dan jelas tidak melakukan tindakan melawan hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat mengingat kebijakan berupa penolakan atas permohonan Para Penggugat merupakan tindakan yang sudah sesuai prosedur dan mekanisme hukum yang berlaku.

24. Bahwa untuk selanjutnya Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat karena dalil-dalil Para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum.

Berdasarkan fakta hukum dan uraian-uraian tersebut, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat
2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas jawaban-jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik yang dibacakan dan diserahkan dipersidangan pada tanggal 31 maret 2022, dan atas Replik tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat telah mengajukan Duplik yang dibacakan dan diserahkan dipersidangan tanggal 7 April 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti, berupa :

1. Fotokopi Akta Jual Beli Tanah Nomor 58 tanggal 18 Desember 2018, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 10 tanggal 06 September 2012, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Izin Usaha Perikanan (S.I.U.P), diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan pengoper dan menyerahkan, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan sdr. Yahya tahun 1989, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 dan Tahun 2004 atas nama MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi kwitansi pembelian tanah tanggal 6 Oktober 1990, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Izin Usaha Pemasaran Ikan tanggal 17 November 1988 No. 259.P/II/Udi/V/88, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 atas nama MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi daftar Perusahaan Pembeli dan Penjual Ikan Laut, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Link address, diberi tanda P-11A;
13. Fotokopi Keterangan singkat tentang PT BUNYAMIN BROTHERS, diberi tanda p—12;
14. Fotokopi Surat Keterangan dari CORPORATE FICOMINDO ke Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang kepemilikan saham Sdr. MERDIANTO PRAWIRO atas PT Hotel Mandarine Regency,Tbk, diberi tanda P-13;
15. Fotokopi Surat Keterangan dari CORPORATE FICOMINDO ke Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang kepemilikan saham Sdr. MERDIANTO PRAWIRO atas PT Hotel Mandarine Regency,Tbk, diberi tanda P-13A;
16. Fotokopi Link address, diberi tanda P-13B;

Halaman 38 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

17. Fotokopi foto Sdt.TATTO PERWIRA KANG dan rekan-rekan rekreasi Bersama pada tahun 2011, diberi tanda P-14;
18. Fotokopi foto Sdr. TATTO PERWIRA KANG dan rekan-rekan rekreasi Bersama pada tahun 2011 di hari ke3 (tiga), diberi tanda P-14A;
19. Fotokopi Penetapan Nomor 600/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr, diberi tanda P-15;
20. Fotokopi Tanda Bukti Laporan Nomor : LP/B/283/IV/202/SPKT/POLRES METRO JAKUT/POLDA METRO JAYA, diberi tanda P-16;
21. Fotokopi Tanda Bukti Laporan Nomor : LP/B/284/IV/202/SPKT/POLRES METRO JAKUT/POLDA METRO JAYA, diberi tanda P-17;
22. Fotokopi Surat Pernyataan Angga saputra,S.STP., M.AP tanggal 5 April 2022, diberi tanda P-18;
23. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak sengketa (YUNUS KURNIAWAN) tertanggal 19 Juni 2013, diberi tanda P-18A;
24. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak sengketa (HARJADI) tertanggal 19 Juni 2013, diberi tanda P-18B;
25. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK, Ir, YUNUS KURNIAWAN) tertanggal 19 Juni 2013, diberi tanda P-18C;
26. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK,HARJADI) tertanggal 19 Juni 2013, diberi tanda P-18D;
27. Fotokopi Tanda bukti Laporan Nomor : LP/1/I/2022/SKPT.SATRESKRIM/POLRES KEPULAUAN SERIBU/POLDA METRO JAYA, diberi tanda P-19;
28. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 797/-1.711.43 tertanggal 20 November 2019, diberi tanda P-20;
29. Fotokopi Surat rekomendasi tentang permohonan Ha katas Tanah Nomor : 715/-1.711.43 tertanggal 24 Juni 2013, diberi tanda P-20A;
30. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 796/-1.711.43 tertanggal 20 November 2019, diberi tanda P-21;
31. Fotokopi Surat rekomendasi tentang permohonan Ha katas Tanah Nomor : 714/-1.711.43 tertanggal 24 juni 2013, diberi tanda P-21A;
32. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Barang/ surat tertanggal 14 april 2022, diberi tanda P-22;
33. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Barang/Surat tertanggal 14 april 2022, diberi tanda P-23;

Halaman 39 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

34. Fotokopi foto Sdr TATTO PERWIRA KANG dan PENGGUGAT (sdr. THE LIP KING dan Sdr. JAP JUNG HOAT) rekreasi Bersama pada tahun 2011, diberi tanda P-24;
35. Fotokopi gambar peta Pulau Untung Jawa, diberi tanda P-25;
36. Fotokopi gambar peta objek sengketa, diberi tanda P-25A;
37. Fotokopi Peta Bidang Lahan dengan luas 9600 m, diberi tanda P-25B;
38. Fotokopi foto satelit peta administrasi Pulau Untung Jawa, diberi tanda P-26;
39. Fotokopi Dokumen Penelitian Universitas Pasundan Bandung Tahun 2017, diberi tanda P-26A;
40. Fotokopi Dokumen Penelitian universitas Pasundan Bandung Tahun 2017, diberi tanda P-26B;
41. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960, diberi tanda P-27;
42. Fotokopi Surat Keterangan Domisili tertanggal 25 April 2022, doberi tanda P-28;
43. Fotokopi Surat Keterangan Operali Tanah garapan tertanggal 30 Juli 2004, diberi tanda P-28A;
44. Fotokopi dari foto surat keterangan tertanggal 09 Desember 2016, diberi tanda P-29;
45. Fotokopi dari foto Surat Keterangan tertanggal 09 Desember 2016, diberi tanda P-29A;
46. Fotokopi Surat Ketrangan riwayat Tanah tertanggal 09 Desember 2016 Nomor 345/-1.71.13, diberi tanda P-29B;
47. Fotokjopi Surat Keterangan Riwayat tanah tertanggal 09 Desember 2016 Nomor : 346/-1.711.13, diberi tanda P-29C;
48. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak sengketa tertanggal 09 Desember 2016, diberi tanda P-29D;
49. Fotokopi Surat Pernyataan THE LIP KING tertanggal 15 Mei 2022, diberi tanda P-30;
50. Fotokopi Surat Pernyataan JAP JUNG HOAT tertanggal 15 Mei 2022, diberi tanda P-31;
51. Fotokopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-3 tertanggal 19 Mei 2022, diberi tanda P-32A;
52. Fotokopi Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara dari Lurah Untung Jawa (a.n YUNUS KURNIAWAN), diberi tanda P-32B;

Halaman 40 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

53. Fotokopi Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara dari Lurah Untung Jawa (a.n HARJADI), diberi tanda P-32C;
54. Fotokopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) ke-5 tertanggal 25 Mei 2022, diberi tanda p-33A;
55. Fotokopi Surat Pernyataan tanah tidak Sengketa tertanggal 19 Juni 2013 (YUNUS KURNIAWAN), diberi tanda p-33B;
56. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) a.n Ir.YUNUS KURNIAWAN, diberi tanda P-33C;
57. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah tidak Sengketa a.n HARYADI, diberi tanda P-33D;
58. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) a.n HARJADI, diberi tanda P-33E;
59. Fotokopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) ke-4, diberi tanda P-34A;
60. Fotokopi Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara (YUNUS KURNIAWAN), tertanggal 24 Juni 2014, diberi tanda P-34B;
61. Fotokopi Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara (HARJADI), tertanggal 24 Juni 2014, diberi tanda P-34C;
62. Fotokopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) ke-6, diberi tanda P-35A;
63. Fotokopi Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara (YUNUS KURNIAWAN), tertanggal 24 Juni 2014, diberi tanda P-35B;
64. Fotokopi Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara (HARJADI), tertanggal 24 Juni 2014, diberi tanda P-35C;
65. Fotokopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) ke-9, tanggal 18 Juli 2022, diberi tanda P-36A;
66. Fotokopi Surat Pernyataan AGUS IRAWAN AP.M.Si tanggal 18 Juli 2022, diberi tanda p-36B;
67. Fotokopi Surat Keterangan Operali Tanah Garapan dari JAN INDRA KAMIL kepada YUNUS KURNIAWAN dan HARJADI tanggal 30 Juli 2004, diberi tanda P-36C;
68. Fotokopi Surat Keterangan Domisili a.n Jan Indra Kamil ,Nomor : S-01/004/011/IV/2022 tanggal 25 – 04- 2022, diberi tanda P-36D;
69. Fotokopi Hasil verifikasi Data Kependudukan a.n JAN INDRA KAMIL, tanggal 07 Juli 2022, diberi tanda P-36E;
70. Fotokopi riwayat bukti SPPT PBB dan pelunasannya serta perubahan perubahannya milik Penggugat, diberi tanda P-37A;

Halaman 41 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

71. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan tertanggal 01 April 1994 a.n HERI, diberi tanda P-37B.1;
72. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal 01 april 1996 a.n HERI, diberi tanda P-37B.2;
73. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal 03 Juni 1994 a.n HERI, diberi tanda P-37B.3;
74. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal 01 April 1996 a.n HERI, diberi tanda P-37B.4;
75. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal 01 -07-1991 a.n HARRY KURNIAWAN, diberi tanda P-37B.5;
76. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal 07-03-1992 a.n HARRY KURNIAWAN, diberi tanda P-37B.6;
77. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal 09 Okt 1993 a.n HARRY KURNIAWAN, diberi tanda P-37B.7;
78. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 1997 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.8;
79. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 1998 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.9;
80. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 1999 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.10;
81. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2000 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.11;
82. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2001 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.12;
83. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2002 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.13;
84. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2003 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.14;
85. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2004 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.15;
86. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 31 JAN 2005 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.16;

Halaman 42 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

87. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 02 JAN 2006 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.17;
88. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 02 JAN 2007 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.18;
89. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 02 JAN 2008 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.19;
90. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 02 JAN 2009 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.20;
91. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 04 JAN 2010 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.21;
92. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 03 JAN 2011 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.22;
93. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 02 JAN 2012 a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37B.23;
94. Fotokopi tanda terima penggabungan SPPT PBB a.n MEDIARTO PRAWIRO, diberi tanda P-37C;
95. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kabupaten Administrasi Kepulauan seribu, diberi tanda P-37D;
96. Fotokopi Jawaban Surat Permintaan Informasi Data Bidang Tanah tertanggal 11 Juli 2022, diberi tanda P-37E;
97. Fotokopi Keterangan Buktit Pembayaran SPPT PBB milik Penggugat, diberi tanda P-38A;
98. Fotokopi Resi Pembayaran SPPT atas nama INDRA, diberi tanda P-38B;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-11, P-12, P-13, P-13A, P-13B, P-15, P-25, P-25A, P-25B, P-26, P-26A, P-26B, P-27, P-27D adalah berupa print out, sedangkan P-14A, P-18A, P-18B, P18C, P-20A, P-21A, P-28A, P-29, P-29A, P-29B, P-29C, P-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29D, P-32B, P-32C, P-33B, P-33D, P-34B, P-35B, P-35C, P-36B, P-36C, P-36D, P-36E, P-37C, P-38A, P-38B adalah berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan dipersidangan, dibawah sumpah agamanya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SARMILI;

- Bahwa saksi adalah penduduk asli Pulau Untung Seribu dan tinggal disitu sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa dalam perkara ini berupa 2 bidang tanah kosong yang terletak di jalan Bougenvil, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, Kabupaten Kepulauan seribu, luasnya tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Mediarto Prawiro, Saksi tidak kenal, saksi hanya mengenal adiknya yang bernama Tatto Prawira Kang;
- Bahwa Tatto Prawira kang adalah orang Pluit, Muara Karang, Jakarta;
- Bahwa tattoo sering bolak balik ke tanah tersebut dan dahulu pernah menitip surat pembayaran pajak PBB tahun 2001 agar dikasihkan ke kelurahan dimasukkan dalam amplop yang luarnya ada tulisan nama "Mediarto";
- Bahwa waktu nitip tersebut tattoo bilang bahwa " itu tanah koko Saya";
- Bahwa sekitar tahun 2017 atau 2018, Tatto datang kembali ke Pulau seribu dan kekelurahan, lalu bersama dengan orang kelurahan melihat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mendengar kalau Mediarto membeli tanah itu tahun 2017 dari H.Yahya yang merupakan kakek istri Saksi;
- Bahwa Tatto sekarang sudah meninggal dunia sekitar 2 (dua) tahun yang lalu, kalau Mediarto Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dokumen tanah tersebut, dan sepengetahuan Saksi di atas tanah tersebut ada berdiri warung yang ditunggu oleh pak Musa, tetapi Saksi tidak mengetahui atas suruhan siapa Pak Musa ada disitu;
- Bahwa Bahwa Saksi mendengar kalau tanah tersebut pernah dijual ke A king dan ke A Yung pada tahun 2018;
- Bahwa Bahwa rumah Saksi dengan objek sengketa tersebut berjarak sekitar 20 (dua puluh) meteran;
- Bahwa objek sengketa tersebut bertetangga dengan "SMP 285" disebelah kaaanannya, sebelah kirinya WC Umum, sebelah belakangnya ada empang, dan depannya jalan Bougenvil;

Halaman 44 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



- Bahwa awalnya tanah tersebut 1 bidang tetapi sekarang jadi 2 (dua) bidang;
- Bahwa dahulu di atas tanah tersebut dipakai untuk usaha pakan ternak udang, dan ada bangunan dari kayu, dan sampai sekarang masih ada bekas-bekasnya, dan kata masyarakat sekitar adalah milik pak Mediarto;
- Bahwa masalah ini pernah dimediasikan di kelurahan, dan saksi juga hadir, tetapi tidak perhatikan siapa-siapa saja yang hadir saat itu, dan musyawarah untuk mediasi tetapi apa hasil mediasinya Saksi tidak paham;

Bahwa atas keterangan tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ALI AHMAD;

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RT.01/RW.02 sejak tahun 2019 sampai dengan akhir tahun 2021;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa perkara ini berupa tanah darat sebanyak dua bidang tetapi Saksi tidak mengetahui berapa luasnya, terletak di RT.03 RW .03, Kelurahan Pulau Untung Jawa;
- Bahwa di atas tanah tersebut sejak sekitar 4(empat) tahun yang lalu berdiri sebuah warung yang ditunggu oleh Pak Musa dan bu Jujuk. Mereka disitu atas ijin siapa Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa awalnya tanah tersebut digarap oleh masyarakat yang dikoordinatori oleh pak Yahya, dan sekitar 8(delapan) tahun yang lalu dioperkan lagi kepada orang lain, dan uang penggantinya dibagi rata untuk orang-orang yang awalnya menempati tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui gterkait dokumen-dokumen tanah tersebut ada atau tidak;
- Bahwa menurut masyarakat sekitar lokasi tersebut, tanah itu adalah milik Yung Yung, bekas bos ikan di Muara Angke;
- Bahwa awalnya tanah tersebut digarap oleh masyarakat sekitar, antara lain juga pak Buang, yang dikoordinatori Pak yahya, yang semula hutan lalu dibabat untuk menjemur ikan para nelayan, mendapat sepetak-sepetak, dan berjalan bertahun tahun;
- Bahwa Saksi tidak tidak mengenal Tatto Perwira, The Lip king ataupun Mediarto Prawiro;
- Bahwa tanah-tanah di sekitar tersebut dari dulu tidak ada yang bersertifikat, baru diadakan sejak sekitar tahun 2021;



- Bahwa daerah lokasi tanah tersebut memang ada pemekaran sekitar tahun 2003 atau 2004, dulunya tanah tersebut termasuk kedalam wilayah RT.02 RW.02;
- Bahwa objek sengketa saat ini sudah dipagar beton warna merah sejak sekitar empat atau lima tahun yang lalu, tetapi Saksi tidak mengetahui siapa yang membangunnya;
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada berdiri warung yang dikelola oleh Pak Musa dan bu Jujuk atas ijin bosnya yang saat ini bersengketa;
- Bahwa Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan terkait objek tersebut dari pembicaraan masyarakat sekitar;
- Bahwa rumah Saksi dengan objek sengketa berjarak sekitar 400 m (empat ratus meter);
- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah :
Sebelah Utara : berbatasan dengan mangrove/empang;
Sebelah Selatan : dahulu berbatasan dengan tanah kosong/ sekarang sebuah home stay;
Sebelah Timur : dahulu berbatasan dengan pantai/ sekarang sudah menjadi pelabuhan;
Sebelah Barat : dahulu berbatasan dengan empang saodah, sekarang sudah pindah tangan;

Atas keterangan tersebut para pihak akan menanggapi[] dalam kesimpulan;

3. Saksi ZUFRI AFRIANTO;

- Bahwa Saksi tinggal di Pulau seribu sejak kecil sekitar tahun 1986 karena ikut orang tua, sampai dengan saat ini tinggal di RT.03/RW 03;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau objek sengketa juga terletak di RT.03 /RW. 03, dan letaknya kurang lebih sekitar 300 (tiga ratus) meter persegi dari rumah saksi;
- Bahwa diatas objek sengketa tersebut ada rumah panggung/ atau bangunan setengah permanen, luasnya berapa saksi tidak mengetahuinya,hanya tanah tersbut terddiri dari dua bidang terpisah jalan;
- Bahwa batas -batas tanah objek sengketa tersebut adalah ;
Sebelah Utara : berbatasan dengan empang orang lain;
Sebelah Selatan : berbnatasan dengan SMP 285;
Sebelah Timur : Jalan Bougenvil;
Sebelah Barat : berbatasan dengan empang orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut sekarang milik siapa;



- Bahwa Buang adalah paman saksi, dan dia pernah mempunyai tanah dan rumah di RT 03. RW.02, tetapi tidak pernah dijual sampai dengan sekarang karena ditempati oleh anaknya sampai dengan saat ini;
 - Bahwa Saksi sejak tahun 1999 pergi merantau dan tahun 2004 baru kembali lagi bahwa Saksi mengetahui kalau pada tahun 2018 ada perubahan Rt dan RW;
 - Bahwa Saksi mengenal pak Musa dan bu Juju yang punya warung ikan bakar diatas lahan orang lain sekitar empat atau lima tahun yang lalu;
- Atas keterangan tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi TAUFIK HIDAYATULLAH;

- Bahwa Saksi penduduk RT 03 RW.03 Pulau Untung Jawa;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat I sebagai Ko A Yung dan Penggugat II sebagai Ko A King, Saksi mengenal mereka sekitar empat atau lima tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa perkara ini berupa tanah sebanyak dua bidang luasnya tidak tahu, yang terletak di RT.03 RW.03, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan seribu Selatan, Kabupaten Kepulauan seribu,; diatasnya ada sebuah warung, dan tanah tersebut saat ini dipagar trails tembok;
- Bahwa tanah tersebut sepengetahuan Saksi adalah milik Mediharto abangnya Ko A Yung, orang luar pulau;
- Bahwa Ko A Yung dikenal sebagai suplayer ikan, membeli tanah /oper alih dari Ko Herri sekitar tahun 1990 an, harganya tidak tahu, saksi juga tidak mengetahui dokumen tanah tersebut;
- Bahwa awalnya tanah objek sengketa merupakan tempat menjemur ikan sejak Saksi SD dan pada tahun 1989 an tanha tersebut sudah milik Yahya dan teman-temannya kemudian di jual ke Ko Herri dan selanjutnya dijual lagi ke Mediharto pada tahun 2000 an;
- Bahwa dari Mediarto kemudian dijual ke Ko A King tahun berapa saksi ga ingat;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui siapa yang membangun pagar diatas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tanah sengketa tersebut dulunya pernah dibuat beternak udang;
- Bahwa RW di lokasi sekitar tanah sngketa berada, tadinya Cuma ada dua RW kemudian sejak tahun 2014 sudah ada tiga RW;
- Bahwa tanah tersebut dari Mediharto dijual kepada orang lain, dan yang menguruskan segala sesuatunya adalah Ko A Yung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas keterangan tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Fotokopi Surat Keterangan Operali Tanah Garapan dari JAN INDRA KAMIL kepada YUNUS KURNIAWAN dan HARJADI tanggal 30 Juli 2004, diberi tanda T I.II -1;
2. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat.Barang a.n YUNUS KURNIAWAN, diberi tanda T I.II -2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah nomor 345/-1.711.13 tertanggal 09 Desember 2016, diberi tanda T I-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah nomor 346/-1.711.13 tertanggal 09 Desember 2016, diberi tanda T II-3;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1993 a.n BUANG, diberi tanda T I.II- 4A;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1993 a.n ASHAB, diberi tanda T I.II- 4B;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1993 a.n KURDI, diberi tanda T I.II- 4C;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1993 a.n KAMAD, diberi tanda T I.II- 4D;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa a.n YUNUS KURNIAWAN tanggal 19 Juni 2013, diberi tanda T I -5A;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa a.n HARJADI tanggal 19 Juni 2013, diberi tanda T II -5A;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa a.n YUNUS KURNIAWAN tanggal 09 Desember 2016, diberi tanda T I -5B;
12. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa a.n HARJADI tanggal 09 Desember 2016, diberi tanda T II -5B;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa a.n YUNUS KURNIAWAN tanggal 27 Desember 2021, diberi tanda T I -5C;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa a.n HARJADI tanggal 27 Desember 2021, diberi tanda T II -5C;

Halaman 48 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

15. Fotokopi Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara (YUNUS KURNIAWAN) tertanggal 24 Juni 2013, diberi tanda T I-6;
16. Fotokopi Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara (HARJADI) tertanggal 24 Juni 2013, diberi tanda T II-6;
17. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) a.n Ir. YUNUS KURNIAWAN tertanggal 19 Juni 2013, diberi tanda T I – 7A;
18. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) a.n HARJADI tertanggal 19 Juni 2013, diberi tanda T II – 7A;
19. Fotokopi Surat Keterangan(YUNUS KURNIAWAN) tertanggal 22 Desember 2021, diberi tanda TI- 7B;
20. Fotokopi Surat Keterangan(HARJADI) tertanggal 22 Desember 2021, diberi tanda TII- 7B;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2021 a.n YUNUS KURNIAWAN, diberi tanda T I- 8A;
22. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2021 a.n HARJADI, diberi tanda T II - 8A;
23. Fotokopi Keterangan lunas pembayaran PBB Tergugat I sejak Tahun 1994, diberi tanda T.I - 8B;
24. Fotokopi Keterangan lunas pembayaran PBB Tergugat I sejak Tahun 1994, diberi tanda T.II - 8B;
25. Fotokopi Ketetapan Rencana Kota No. 12/5.25/31.01/-1.711.53/2017 a.n YUNUS KURNIAWAN, diberi tanda T.I -9;
26. Fotokopi Ketetapan Rencana Kota No. 11/5.25/31.01/-1.711.53/2017 a.n HARJADI, diberi tanda T.II -9;
27. Fotokopi Pemberitahuan akan dilaksanakannya pengukuran bidang tanah a.n YUNUS KURNIAWAN, tertanggal 22-2-2017, diberi tanda T.I-10A;
28. Fotokopi Pemberitahuan akan dilaksanakannya pengukuran bidang tanah a.n HARJADI, tertanggal 21-2-2017, diberi tanda T.II-10A;
29. Fotokopi Surat Ukur Nomor 00060/Pulau Untung Jawa/2017 tertanggal 15-01-2018, diberi tanda T.I-10B;

Halaman 49 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

30. Fotokopi Surat Ukur Nomor 00061/Pulau Untung Jawa/2017 tertanggal 15-01-2018, diberi tanda T.II-10B;
31. Fotokopi 3 (tiga) lembar foto pagar beton, diberi tanda T.II - 11A, 11B, 11C;
32. Fotokopi Berita Acara Rapat Musyawarah terkait lahan Herry Kurniawan, Yunus Kurniawan dan Harjadi RT.003/03, Kelurahan Pulau Untung Jawa, diberi tanda T.II-12;
33. Fotokopi Peta Kelurahan Pulau Untung Jawa, diberi tanda T.II - 13;
34. Fotokopi gugatan Perkara Perdata Nomor 600/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr tanggal 7-10-2021, diberi tanda T.II -14;
35. Fotokopi Turunan Resmi Putusan Perkara Nomor 600/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr, diberi tanda T.II -15;
36. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama YUNUS KURNIAWAN, diberi tanda T.I-16;
37. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama HARJADI, diberi tanda T.II-16;
38. Fotokopi Surat Panggilan siding Nomor 600/Pdt.G/2021/PN Jkt Utr tanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda T.II- 17;
39. Fotokopi Relaspanggilan siding perkara Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt tanggal 2 Desember 2021, diberi tanda T.II -18;
40. Fotokopi halaman 12-14 dari surat gugatan Para Penggugat, diberi tanda T.II - 19;
41. Fotokopi Instruksi Menteri Dalam negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas tanah, diberi tanda T.II - 20;
42. Fotokopi Resi pembayaran SPPT a.n YUNUS KURNIAWAN, diberi tanda T.I - 21;
43. Fotokopi Resi Pembayaran SPPT a.n HARJADI, diberi tanda T.II - 21;
44. Fotokopi Akta Jual Beli Tanah Nomor 58 tanggal 18 Desember 2018 antara Tuan TATTO PERWIRA KANG selaku Penjual disebut Pihak Pertama, dengan Tuan THE LIP KING dan Tuan JAP JUNG HOAT selaku Pembeli disebut Pihak kedua, diberi tanda T.II - 22;

Halaman 50 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

45. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 10 tanggal 06 September 2012 antara Tuan MEDIARTO PRAWIRO kepada Tuan TATTO PERWIRA KANG, diberi tanda T.I.II – 23;
46. Fotokopi Surat Pernyataan Pemindahan Atas tanah Garapan/Negara dari TATTO PERWIRA KANG yang bertindak atas nama MEDIARTO PRAWIRA kepada THE LIP KING dan JAP JUNG HOAT, tanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda T.I.II – 24;
47. Fotokopi Peta Kelurahan Pulau Untung Jawa, diberi tanda T.I.II – 25;
48. Fotokopi Resi Pembayaran SPPT tahun 1996, atas nama INDRA, diberi tanda T.I.II – 26A;
49. Fotokopi Resi Pembayaran SPPT tahun 2000, atas nama INDRA, diberi tanda T.I.II – 26B;
50. Fotokopi Daftar nilai tunggakan SPPT, status tagihan PBB-P2 dan data pembayaran yang telah dilakukan per tanggal 12 Mei 2021, diberi tanda T.I.II – 27;
51. Fotokopi tanda terima Dikumen PTSL2021 Nomor berkas permohonan : 75364 atas nama YUNUS tanggal 31-12-2021, diberi tanda T.I – 28;
52. Fotokopi tanda terima Dikumen PTSL2021 Nomor berkas permohonan : 75363 atas nama HARJADI tanggal 31-12-2021, diberi tanda T.II – 28;
53. Surat Keterangan Nomor 181/-1.711.12 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pulau Untug Jawa tanggal 11 April 2022, diberi tanda T.I.II – 29;
54. Fotokopi buku surat masuk dan surat keluar di Kelurahan Pulau Untung Jawa, diberi tanda T.I.II – 30;
55. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah Nomor 03/711.311 teertanggal 23 Oktober 2014 yang ditandatangani Lurah Pulau untung Jawa, diberi tanda T.I.II – 31;
56. Fotokopi Resi Pembayaran SPPT tahun 2016 atas nama YUNUS KURNIAWAN/HARJADI, diberi tanda T.I.II – 32;
57. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah Nomor 345/-1.711.13 tertanggal 09 Desember 2016, diberi tanda T.I.II – 33;
58. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan tahun 2017 atas nama YUNUS KURNIAWAN, diberi tanda T.I – 34;

Halaman 51 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

59. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan tahun 2017 atas nama HARJADI, diberi tanda T.II – 34;
60. Fotokopi Surat Permohonan atas nama Yunus Kurniawan untuk mengikuti Kegiatan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tertanggal 20 Desember 2021, diberi tanda T.I – 35;
61. Fotokopi Surat Permohonan Harjadi untuk mengikuti Kegiatan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tertanggal 20 Desember 2021, diberi tanda T.II - 35;
62. Fotokopi Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama YUNUS KURNIAWAN tanggal 22 May 2018 , diberi tanda T.I -36;
63. Fotokopi Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama HARJADI tanggal 23 May 2018 , diberi tanda T.II -36;
64. Fotokopi pemberitahuan akan dilakssanakannya pengukuran bidang tanah atas nama YUNUS KURNIAWAN, tanggl 22 -2-2017, diberi tanda T.I-37;
65. Fotokopi pemberitahuan akan dilakssanakannya pengukuran bidang tanah atas nama HARJADI, tanggl 21 -2-2017, diberi tanda T.II-37;
66. Fotokopi pemberitahuan dalam rangka proses penyelesaian pengukuran atas nama YUNUS KURNIAWAN dan HARJADI tertanggal 18 April 2017, diberi tanda T.I.II – 38;
67. Fotokopi Undangan kepada Yunus Kurniawan dari Lurah Pulau Untung Jawa tertanggal 26 Oktober 2020, diberi tanda T.I.II – 39;
68. Fotokopi dari foto mediasi antara Penggugat dnegan Tergugat , diberi tanda T.I.II -40;
69. Fotokopi Layout tanah Yunus Kurniawan/ Harjadi, diberi tanda T.I.II – 41;
70. Fotokopi Surat Pernyataan Pemindahan Atas Tanah Garapan / Negara dari TATTO PERWIRA KANG bertindak atas nama Kuasa MEDIARTO PRAWIRA sebagai pihak pertama kepada THE LIP KING dan JAP JUNG HOAT sebagai pihak kedua, diberi tanda T.I.II – 42;
71. Fotokopi Tanda Terima Pendaftaran tanah Tergugat I tertanggal 31 -12-2021, diberi tanda T.I – 43;

Halaman 52 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



72. Fotokopi Tanda Terima Pendaftaran tanah Tergugat II tertanggal 31-12-2021, diberi tanda T.II-43;

73. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 181/-1.711.12 tanggal 11 april 2022 yang ditandatangani oleh Lurah Pulau Untung Jawa, diberi tanda T.I.II – 44;

74. Fotokopi Buku Besar Kelurahan Pulau Untung Jawa, diberi tanda T.I.II – 45;

75. Fotokopi dari foto objek perkara , diberi tanda T.I.II – 46;

Surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-5C, T.II – 5C, T.I-7B sampai dengan T.I.II-14 , T.I -16 sampai dengan T. I.II -20, T.I.II- 22 sampai dengan T.I.II -28, T.I.II-30, T.I.-31,T.II -36, T.I- 35, T.I-36, T.II- 36, T.I.II -39, T.I.II -42, T.I.II -45, t.I.II- 46 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, dan 1(satu) ahli, masing-masing dipersidangan dibawah sumpah agamanya telah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi MUNIR;

- Bahwa Saksi pensiunan PNS di Kelurahan Pulau Untung Jawa, pernah menjabat sebagai Kasubdit Pemerintahan dari tahun 1969 sampai pensiun tahun 2008;

- Bahwa Saksi mengetahui objek yang disengketakan para pihak adalah tanah negara berupa tanah kering, terletak di depan SMP 285, Kelurahan Pulau untung jawa yang terletak di RT.03 RW.03 seluas seluas 120.000m²(seratus dua puluh ribu meter persegi);

- Bahwa tanah tersebut awalnya digarap oleh Yahya, dibabat dan dibersihkan digunakan untuk tempat menjemur ikan sejak tahun 1960 an;

- Bahwa kemudian oleh yahya dijual kepada herri Kurniawan orang Jakarta pada sekitar tahun 1988, ada surat yang dibuat sendiri oleh Herri “operalih garapan”;

- Bahwa selanjutnya oleh heri tanah tersebut dijual ke Mediharto orang Jakarta pada tahun 1990 an, menggunakan surat operalih, harganya berapa saksi tidak mengetahuinya, dan oleh Mediharto tanah tersebut dipergunakan untuk ngasin atau jemur ikan sampai dengan sekarang;

- Bahwa Objek sengketa tersebut telah dipagar oleh Pak yunus yang berbatasan dengan tanahnya;

- Bahwa batas batas tanah sengketa tersebut adalah ;

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah garapan slamet/tanah pak yunus;



Sebelah Selatan ; jalan lingkar/Jalan Bougenvil;

Sebelah Barat : jalan raya SMP 285;

Sebelah Timur : pelabuhan;

- Bahwa pernah diadakan musyawarah di Kelurahan pada tanggal 27 februari 2020 tentang masalah tanah tersebut, saat itu dipanggil pihak yang bersengketa dari pihak Mediharto dan dari pihak Pak Yunus, serta tokoh masyarakat, dan RT serta RW setempat, Saksi juga hadir saat itu, dan saat itu telah ada sepakat mana tanah pak Yunus dan mana tanah Mediharto;

- Bahwa saksi mendapat cerita dari Pak Musa dan bu Jujuk yang mendirikan warung diatas tanah tersebut sejak dua puluh tahun yang lalu, bahwa tanah seluas 4.443 m2 adalah tanah Pak Yunus dan sudah dipagar keliling, tanah dibeli dari pak Indra orang Jakarta pakai operalih;

- Bahwa Indra beli tanah tersebut dari nelayan bagan sekitar 11 (sebelas) orang pada tahun 1970 an mereka disitu untuk jual ikan dibikin gubuk-gubuk;

- Bahwa Bahwa ijin menggarap secara lisan dimohonkan ke kelurahan, dan penggarap membayar PBB, dengan status tanah negara;

- Bahwa batas-batas tanah sengketa menurut Saksi :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanahnya pak Slamet

Sebelah Selatan : berbatasan dengan SMP 285;

Sebelah Timur : jalan lingkar dan pelabuhan;

Sebelah Barat : berbatasan dengan empang;

- Bahwa benar bukti T I.II -12 adalah berita Acara musyawarah di kelurahan tersebut;

- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Indra , saksi mengetahui tentang Indra dari asistennya pak Suwardi polisi hutan, sedangkan yahya adalah engkong Saksi;

- Bahwa Saksi juga tidak kenal dengan Mediharto, tetapi Saksi kenal dengan Ko A Yung, adiknya Mediaharto;

- Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi operalih tanah garapan dari yahya ke Herri ada dua bidang yaitu tanah sluas 1200 m2 (yang dekat SMP) dan yang seluas 8.400 m2 yang sebelah utara, dibatasi jalan;

- Bahwa kemudian tanah tersebut dari herri dioperalihkan kepada Mediharto bahwa Saksi pernah berkomunikasi dengan Ko Ayung yang menerangkan bahwa tanah nya yang seluas 4.443 m2 tidak masuk yang seluas 1.200 m2 dan bukan pula termasuk yang 8.400 m2 tersebut;

Atas keterangan tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi JUHRIAH;



- Bahwa Bahwa Saksi yang menunggu tanahnya pak yunus sudah sejak 20 (dua puluh) tahun yang lalu, dan saksi membuat warung ikan bakar sampai dengan sekarang;
- Bahwa tanahnya pak yunus tersebut seluas 4.443 m2 terdiri dari satu bidang sudah dipagar keliling BRC besi tembok tiangnya sejak 17 (tujuh belas tahun) yang lalu oleh suami saksi yaitu Pak Musa;
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari Hj. Misa (kakak ipar saksi) yang menjadi perantara nya Pak Indra, kalau Harjadi orang Jakarta membeli tanah dari pak Indra seharga Rp75.000,00(tujuh puluh lima ribu rupiah) per meter nya;
- Bahwa Tanha tersebut dibeli oleh pak Indra dari siapa Saksi tidak mengetahuinya, Saksi juga tidak pernah melihat dokumen terkait tanah tersebut, menurut adik ipar Saksi tersebut waktu menjualnya memakai PBB;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau yang membayar PBB tanah tersebut adalah pak Yunus;
- Bahwa batas batas tanah pak Yunus tersebut adalah ;
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah orang yang ada toilet umumnya;
Sebelah Selatan berbatasan dengan SMP 285;
Sebelah Timur : berbatasan dengan laut/jalan lingkar pulau;
Sebelah Barat : berbatasan dengan empang;
- Bahwa awalnya tanah tersebut satu bidang dibeli oleh pak Yunus yang membeli tanah tersebut karena ditawarkan oleh ipar saksi, setelah dibeli lalu tanah tersebut dibagi dua dengan Harjadi saudaranya pak Yunus;
- Bahwa setiap tahun saksi meminta untuk membayar PBB atas tanah nya pak Yunus tersebut;

Atas keterangan tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi A. GOFAR;

- Bahwa Saksi menjabat sebgai Kasi pemerinthan di kelurahanplauUntung jaw sejak tahun 2017 sampai dengan Maret 2022, sebelumnya mnejabat sebagai staff kesra sejak tahun 1987;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa berupa lahan tanah kering yang terletak di RT .03 RW.03, kelurahan Pulau untung Jawa, Kecamatan Kepulauan seribu Selatan, Kecamatan kepulauan sertibu, provinsi DKI Jakarta, dahulu Jakarta utara;
- Bahwa tanah tersebut seluas 4.443 m2 dengan batas-batas :
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah orang lain/WC Umum;
Sebelah selatan berbatasan dengan SMP 285;
Sebelah Barat : berbatasan dengan empang ibu Saodah;



Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan lingkar pulau;

- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan warung nasi di bagian tengah agak ke Selatan yang ditempati oleh bu Juju katas ijin pak Yunus dan pak Harjadi;

- Bahwa juga telah dipagar beton dan brc dicat warna merah sejak lama oleh pak Yunus dan pak Harjadi;

- Bahwa saksi mengetahui dokumen tanah tersebut berupa surat keterangan operalih tanah garapan dari Indra ke pak yunus dan harjadi tahun 2004, sedangkan Indra peroleh dari mana saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa sekitar tahun 2019 atau 2020 ada orang suruhan dari Lip King datang kekelurahan menyampaikan bahwa ia memiliki tanah yang saat ini dikuasai oleh pak Yunus dan Harjadi, yaitu tanah objek sengketa ini, dan mencari data di kelurahan akan tetapi di kelurahan tidak ada data tanah tersebut;

- Bahwa Lip King membawa surat operalih dari Mediharto tahunnya lupa;

- Bahwa Mediarto mendapat tanh tersebut dari operalih dari Herri tahunnya lupa, dan Herri dapat dari yahya pada tahun 1988 atau 1989;

- Bahwa yahya merupakan penggarap awal sendiri yang dipakai untuk empang ikan dari tahun 1960 atau 1970 an;

- Bahwa Bahwa Yahya mempunyai tanah seluas 4.443 m2 untuk empang dan sebagian untuk menjemur ikan;. Dan mempunyai satu bidang lagi yang terletak di depan SMP 285, seluas 1.200 m2 berupa tanah kering yang berlokasi di RT.03 RW .03, digarap sendiri lalu dioperalihkan kepada herri pada tahun 1988, dan dokumen gtersebut diperlihatkan Lip King kepada saksi;

- Bahwa tanah -tanah yahya tersebut semuanya dibeli oleh Lip King;

- Bahwa pernah dilakukan mediasi di Kelurahan, dengan hasil mediasi :

Tanah yang seluas 1.200 m2 adalah milik Heri yang dioperalihkan ke Lip King, sedangkan tanah yang seluas 4.443 m2 adalah milik Yunus;

Bahwa Bahwa Lip King mempunyai tanah seluas 8.400 m2 ditambah yang 1.200 m2 tersebut sehingga seluruhnya berjumlah 9.600 m2, dan kemudian sebagian dioperalihkan kepada Mediarto seluas 4.500 m2, sisanya Saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa tanah yang seluas 1.200 m2 ditunggui oleh Sarmili, dan ada yang sekarang dikuasai oleh Karmin seluas 4.500 m2, serta sisanya sekarang sudah jadi jalan umum dan pantai;

- Bahwa tanah-tanah tersebut statusnya tanah negara yang digarap oleh masyarakat;



- Bahwa bukti T.II-12 adalah benar Berita Acara musyawarah, saksi ikut tandatangan juga;
- Bahwa selanjutnya pada tahun 2020 ada musyawarah lagi mengundang Lip King, dari Yunus dan Harjadi, dari kabupaten hadir Harri dan Lurah sendiri, dengan hasil musyawarah : keduanya tidak membawa dokumen , tidak ada titik temu, lalu mereka turun kelapangan tetapi tetap tidak ada titik temu;
- Bahwa tanah yang seluas 1.200 m2 tidak ada masalah, sedangkan tanah yang seluas 4.443 m2 diakui milik Yunus dan juga diakui milik Lip King sehingga tidak ada titik temu;
- Bahwa jalan ditengah-tengah tanah tersebut adalah atas permintaan pemda kepada yunus dan harjadi;
- Bahwa sebelah utara objek sengketa ada nama Jalan lingkaran Pulau, lalu diganti sekarang menjadi jalan Bougenvil;
- Bahwa sebagai kasi pemerintahan yang menagani masalah tanah, jika warga ingin mendapatkan NOP, maka harus melampirkan tanah garapan, NPWP,dan setelah dipandang cukup maka diterbitkan SPPT;
- Bahwa satu NOP adalah untuk satu bidang, sehingga atas objek yang sama tidak mungkin memiliki NOP yang berbeda;
- Bahwa pada waktu yahya menggarap tanah tersebut sekitar tahun 1987, tanah tersebut sudah dikuasai oleh penggarap, dan Penggarap sudah mendapat NOP, ada Surat keterangan oleh Kelurahan dan pernyataan tidak sngketa;

Atas keterangan tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi ROJALI;

- Bahwa Saksitinggal di Pulau Untung Jwa sejak lahir sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 4.443 m2 yang terletak di RT.03 RW.03, Kelurahan Pulau seribu Selatan, dengan batas batas :
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah orang lain/ sekarang WC umum;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan SMP 285;
Sebelah Barat : berbatasan dengan empang ibu Saodah;
Sebelah Timur : jalan lingkaran Pulau/sekarang jalan Bougenvil;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan berupa warung makan milik bu Juju , dan dia disitu atas ijin dari Pak Yunus, sejak sekitar 10(sepuluh) tahun yang lalu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut oleh pak yunus telah dipagar tembok dan dicat warna merah, sebelum bu Juju tinggal buka warung disitu;
- Bahwa bahwa rumah Saksi berjarak sekitar 500 m²(lima ratus meter persegi) dari objek sengketa tersebut;
- Bahwa awalnya tanah tersebut terdiri dari satu bidang, kemudian diminta oleh Pemda dibelah dibuat jalan umum ditengahnya;
- Bahwa bahwa tanah tersebut ada dokumennya berupa surat operalih garapan dari Indra ke Yunus dan Harjadi. Dan Indra memperoleh tanah tersebut dari siapa Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Ketua RT .03 pada tahun 2001 sampai 2004;
- Bahwa pernah diadakan musyawarah terkait dengan tanah tersebut pada tanggal 27 Februari 2020, dipanggil pihak-pihak yang bersengketa dan juga tokoh masyarakat, masing-masing perwakilan ada yang datang tetapi tidak ada titik temu;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut berasal dari Pak Indra, karena Saksi pernah melihat SPPT tanah tersebut, dan luasnya 4.443 m²;
- Bahwa SPPT pak Indra sama dengan SPPT pak Yunus dan Pak Harjadi;
- Bahwa selanjutnya tanah tersebut pada tahun 2018 dibagi dua antara pak yunus dan Pak Harjadi;
- Bahwa operalih dari Pak Indra ke Pak Yunus dan Harjadi dilakukan di rumah Saksi ketika Saksi menjadi ketua RT.03 , dan tidak ada aparat desa yang hadir saat itu;
- Bahwa tanda tangan dilakukan dengan cara surat dibaawa oleh binmas Misar dari Kelurahan untuk dimintakan tanda tangan ke pihak-pihak dan saksi;
- Bahwa musyawarah dilakukan sebanyak dua kali, yang pertama juga dilakukan turun kelapangan melihat lokasi yang disengketakan, tetapi musyawarah yang kedua tidak turun kelapangan;
- Bahwa Saksi baru mengenal Indra ketika tanda tangan surat operalih;

Atas keterangan tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain saksi-saksi tersebut, Tergugat I dan II juga telah mengajukan 1(satu) orang **Ahli Dr. NAHROWI,S.H.,M.H**, yang telah memberkan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa tentang pemberian surat kuasa, pada prinsipnya seorang yang memberi kuasa/perintah serta orang yang diperintah , namanya harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicantumkan, dan apabila terjadi dalam akta Jual Beli maka nama pemberi perintah/kuasa juga harus disebutkan dalam akta tersebut;

- Bahwa gugatan terhadap seseorang yang membeli tanah harus pula diikuti sertakan orang yang menjual tanah tersebut;
- Cara memperoleh hak garap, adalah harus dikuasai/ di duduki ditempat objek tersebut berada;
- Bahwa tanah garapan ada dua yakni yang sudah dilekati hak atau yang belum dilekati hak;
- Bahwa tanah garapan tidak bisa dijual belikan , dan peralihannya hanya bisa dengan cara operalih dibawah tangan;
- Bahwa tanah garapan dapat di daftarkan ke BPN untuk diberikan hak, setelah memenuhi persyaratan;
- Bahwa tata cara pemberian hak atas tanah negara secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- Bahwa tentang NOP (nomor Objek Pajak) untuk setiap bidang tanah berbeda-beda;
- Bahwa tentang sahnya jual beli menurut pasal 1320 ada 4 unsur yaitu :
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal;

Jika tidak memenuhi unsur ke 1 dan 2 , maka dapat dimintakan pembatalan, dan apabila tidak memenuhi unsur ke 3 dan 4 maka akan batal demi hukum;

- Bahwa tidak ada larangan untuk menggarap tanah garapan bias dari luar ataupun dari dalam masyarakat sekitar, asalkan dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya sebagai tanah garapan secara aktif;
- Bahwa tanah garapan bias berakhir kalau penggarap tersebut tidak aktif lagi, meninggalkannya secara terus menerus;
- Bahwa salah satu syarat untuk memperoleh tanah negara harus diduduki secara aktif, tidak dilekati hak orang lain, barulah bias dimohonkan untuk didaftarkan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan sangkalannya, Turut Tergugat juga telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

5. Fotokopi Buku Pedoman teknis administrasi Dan Teknis Peradilan Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007 yang diterbitkan Mahkamah agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2008 halaman 50 yang mengatur tentang wewenang Relatif, diberi tanda T.T – 1;

6. Fotokopi peraturan mahkamah agung RI Nomor 7 tahun 2015 tentang Organisasi Dan Tata kerja Kepaniteraan Dan kesekretariatan Peradilan, Lampiran III nomor 10 huruf b angka 5, diberi tanda T.T -2;

7. Fotokopi Turunan Resmi Putusan Perkara Nomor 600/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 4 November 2021, diberi tanda T.T -3;

8. Fotokopi Peraturan pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 5 dan 8, diberi tanda T.T m-4;

9. Fotokopi Undangan untuk mediasi dari kelurahan Pulau Untung Jawa kepada Yunus, Kurniawan, The Iip King, Harjadi, H.Bahrum Muhajir, Munir, Muhamad Atip, Naharun tertanggal 27 Oktober 2020, diberi tanda T.T,-5A;

10. Fotokopi Undangan tertanggal 2 November 2020 dari Kelurahan Pulau Untung Jawa kepada Harry Kurniawan, diberi tanda T.t -5B;

11. Fotokopi daftar Hadir tanggal 4 November 2020, diberi tanda T.T – 5C;

12. Fotokopi dokumen mediasi perselisihan lahan antara The Iip King dan Yunus Kurniawan, diberi tanda T.t -5D;

13. Fotokopi Berita acara Mediasi Perselisihan Lahan tanggal 4 November 2020 antara The Lip King, Yunus Kurniawan dan harjadi, diberi tanda T.T- 5E;

14. Fotokopi Kartu tanda Penduduk atas nama TATTO PERWIRA KANG, MEDIARTO PRAWIRO, THE LIP KING dan JAP JUNG HOAT, diberi tanda T.T -6A;

15. Fotokopi Surat Pernyataan dari penggarap YAHYA, diberi tanda T.T-6B;

16. Fotokopi Surat Keterangan oper alih garapan dari yahya kepada Harri Kurniawan, diberi tanda T.T – 6C;

17. Fotokopi Surat Perjanjian Kerja sama antara Mediarto Prawiro dengan Harri Kurniawan tanggal 17 April 1990, diberi tanda T.T- 6D;

18. Fotokopi surat keterangan pengoperan garapan dari Harri Kurniawan kepada Mediarto Prawiro tanggal 6 oktober 1990, diberi tanda T.T-6E;

19. Fotokopi Akta Kuasa no. 10 Tanggal 06 September 2012 dari Mediarto Prawiro kepada Tatto Perwira Kang untuk menjalankan tindakan terhadap tanah antara lain terhadap tanah objek sengketa, diberi tanda T.T -6F;

20. Fotokopi Akta Jual Beli Tanah Nomor 58 tanggal 18 desember 2018 antara TATTO PERWIRA KANG selaku penjual disebut Pihak pertama dengan

Halaman 60 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

THE Lip KING dan JAP JUNG HOAT selaku Pembeli disebut Pihak Kedua, diberi tanda T.T- 6G;

21. Fotokopi Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi Dan Bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002 dan Tahun 2003, diberi tanda T.T – 6H;

22. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak bumi Dan Bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2004 sampai dengan tahun 2012, diberi tanda T.T – 6 .I ;

23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak bumi Dan Bangunan serta Bukti transfer pembayaran pajak pada tahun 2015, diberi tanda T.T – 6.J;

24. Fotokopi Surat pernyataan Pemindahan atas tanah garapan/Negara dari tattoo Perwira Kang selaku kuasa dari Mediarto Prawiro kepada The Lip King dan Jap Jung Hoat tanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda T.t -7A;

25. Fotokopi Surat keterangan Riwayat tanah Nomor 03/711.311 tentang tanah yang dikuasai/dimiliki yahya dan kemudian dialihkan kepada Harry Kurniawan yang ditandatangani oleh Lurah Pulau Untung Jawa tanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda T.T -7B;

26. Fotokopi Surat Pernyataan atas Tanah Garapan/Negara atas nama Tatto Perwira kang sebagai Kuasa dari Mediarto Prawiro,tanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda T.T-7C;

27. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Yunus Kurniawan, diberi tanda T.T – 8A;

28. Surat keterangan Operali Tanah Garapan tertanggal 30 juli 2004 dari Jan Indra Kamil kepada Yunus Kurniawan dan harjadi, diberi tanda T.T – 8B;

29. Fotokopi Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Ir. Yunus Kurniawan tanggal 19 Juni 2013, diberi tanda T.T- 8C;

30. Fotokopi Surat Pernyataan tanah Tidak Sengketa atas nama Yunus Kurniawan tanggal 19 Juni 2013, diberi tanda T.T – 8D;

31. Fotokopi Rekomendasi permohonan Ha katas tanah Negara atas nama Yunus Kurniawan tanggal 24 Juni 2013, diberi tanda T.T -8E;

32. Fotokopi surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat / Barang Nomor LKH/758/IX/2015/SPKT/Resta Bekasi tanggal 2 September 2015 atas nama Yunus Kurniawan, diberi tanda T.T -8F;

33. Fotokopi Surat Pernyataan tanah Tidak Sengketa atas nama Yunus Kurniawan tertanggal 09 desember 2016, diberi tanda T.T.- 8G;

Halaman 61 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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)



34. Fotokopi surat keterangan Riwayat tanah Nomor : 345/-1.711.13 tertanggal 09 Desember 2016, diberi tanda T.T -8H;
35. Fotokopi resi Pembayaran SPPT atas nama Yunus Kurniawan/Harjadi tahun 2004,2007, 2008, 2009, 2012, 2013, 2014, 2015,2016, diberi tanda T.T – 8. I;
36. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak bumi Dan Bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Yunus Kurniawan tahun 2017, 2018, 2019, 2020, diberi tanda T.T – 8.J;
37. Fotokopi Kartu tanda penduduk atas nama Harjadi, diberi tanda T.T -9A;
38. Fotokopi Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Harjadi tanggal 19 Juni 2013, diberi tanda T.T- 9B;
39. Fotokopi Surat Pernyataan tanah Tidak Sengketa atas nama Harjadi tanggal 19 Juni 2013, diberi tanda T.T – 9C;
40. Fotokopi Rekomendasi permohonan Hak atas tanah Negara atas nama Harjadi tanggal 24 Juni 2013, diberi tanda T.T -9D;
41. Fotokopi surat keterangan Riwayat tanah Nomor : 346/-1.711.13 tertanggal 09 Desember 2016, diberi tanda T.T -9E;
42. Fotokopi Surat Pernyataan tanah Tidak Sengketa atas nama Harjadi tertanggal 09 desember 2016, diberi tanda T.T.- 9F;
43. Surat keterangan Operali Tanah Garapan tertanggal 30 juli 2004 dari Jan Indra Kamil kepada Yunus Kurniawan dan harjadi, diberi tanda T.T – 9G;
44. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak bumi Dan Bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Harjadi tahun 2017, 2018, 2019, 2020, diberi tanda T.T – 9 H;
45. Fotokopi Undangan musyawarah dari Kelurahan Pulau Untung Jawa, tertanggal 24 february 2020 , diberi tanda T.T – 10A;
46. Fotokopi daftar hadir hari Kamis tanggal 27 Februari 2020 dalam acara rapat musyawarah terkait lahan pak Herri Kurniawan dan Pak harjadi, diberi tanda T.T -10B;
47. Fotokopi Berita Acara rapat Musyawarah Terkait lahan Herri Kurniawan, Yunus Kurniawan dan Harjadi, tanggal 28 Februari 2020, diberi tanda T.T -10C;
48. Fotokopi dari foto pelaksanaan rapat musyawarah terjkait lahan Herri Kurniawan, Yunus Kurniawan dan Harjadi, diberi tanda T.t -10D;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup serta hanya bukti 5A, B,C,D, E dan bukti 10A, B, C,D yang sesuai dengan aslinya sedangkan yang selain dan selebihnya merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan atas obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam surat gugatan, yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, oleh karena obyek sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 8 Juli 2022, dimana Para Pihak menunjuk atas objek yang sama sebagaimana dimaksud dalam gugatan konvensi maupun gugatan Rekonvensi meskipun dengan keterangan batas-batas yang berbeda, sebagaimana hasil lengkapnya tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat(PS) delegasi yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan yang diserahkan dipersidangan pada tanggal 4 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan hukum untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara aquo;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat dalam Repliknya telah mengajukan permohonan Provisi, sedangkan tuntutan Provisi seharusnya diajukan Penggugat bersama dalam surat gugatannya , sehingga oleh karena itu maka terhadap tuntutan Provisi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

A. Kompetensi Relatif;

Halaman 63 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek gugatan perkara aquo berupa tanah seluas \pm 4.500 m² (empat ribu lima ratus meter persegi) terletak di Jalan Untung Jawa RT.003/002, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu, Jakarta Utara, yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara aquo melainkan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

B. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscure Libel*);

Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalihkan sebagai pemilik bidang tanah seluas 4.500 m²(empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kecamatan Pulau Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara, atau yang dikenal dengan Jalan Pulau Untung Jawa RT.003/002, berdasarkan Akta Jual Beli Tanah No.58, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Suhardi Hadi Santoso,S.H tertanggal 18 Desember 2018, akan tetapi Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan secara jelas, terinci dan tegas dengan siapa transaksi jual belinya, dasar jual beli, rekomendasi dari RT/RW maupun kelurahan sehingga PPAT bersedia menyaksikan jual beli, status tanah obyek sengketa, berapa banyak bagian Penggugat I maupun Penggugat II serta siapa sebagai Penggugat I dan siapa sebagai Penggugat II;

C. Gugatan Para Penggugat Salah Objek (*Error in Objecto*);

Bahwa para Penggugat telah salah dan keliru terhadap obyek yang digugat, karena terdapat perbedaan baik dari segi luas tanah, letak RW dan Kecamatan yang berbeda, serta batas-batas yang berbeda;

D. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa seharusnya Penggugat juga menggugat pihak yang telah mengoperalkan/ menjual obyek perkara kepada Para Tergugat yaitu tuan Jan Indra Kamil atau para ahli warisnya sebagai tergugat III, selain itu Penggugat juga harus menggugat Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, setidaknya sebagai Turut Tergugat karena telah terang-terangan mengukur obyek perkara tanpa sijin Tuan Totto Perwira Kang sebagai pemegang kuasa dari Tuan Mediarto Prawiro;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Kompetensi Relatif;

Bahwa obyek perkara aquo berupa tanah merupakan benda tidak bergerak yang terletak diwilayah Kepulauan seribu dan wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu masuk ke dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Utara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pengadilan yang berwenang dalam perkara aquo yaitu Pengadilan negeri Jakarta Utara bukanlah Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

B. Gugatan Ne Bis In Idem;

Bahwa gugatan perkara aquo telah digugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor Register Perkara 600/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr, dimana Turut Tergugat juga menjadi Turut Tergugat dalam perkara tersebut, dan telah diputus berdasarkan penetapan Nomor 600/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 4 November 2021;

C. Gugatan Error In Persona;

Bahwa Turut Tergugat tidak patut untuk digugat dan seharusnya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini mengingat tidak memiliki kewenangan atau tugas pokok dan fungsi terkait pengukuran tanah, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat I dan II huruf A, serta eksepsi Turut Tergugat huruf A, adalah sama sehingga akan dipertimbangkan secara sekaligus, yakni tentang kewenangan Relatif dimana agar dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo karena obyek perkara gugatan berupa tanah seluas \pm 4.500 m² (empat ribu lima ratus meter persegi) terletak di Jalan Untung Jawa RT.003/002, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu, Jakarta Utara, dimana lokasi tersebut termasuk kedalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara aquo melainkan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sesuai dengan ketentuan pasal 118 HIR, dimana ditentukan bahwa Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi :

- Tempat tinggal tergugat atau tempat tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya);
- Tempat tinggal salah satu tergugat, jika terdapat lebih dari satu tergugat, yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan penggugat;
- Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara tergugat-tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya;
- Tempat tinggal penggugat atau salah satu dari penggugat, dalam hal :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada;
 - Tergugat tidak dikenal.
- Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (pasal 18 ayat (3) HIR);
- Untuk daerah yang berlaku RBg, apabila obyek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada (pasal 142 ayat (5) Rbg);

Menimbang, bahwa terhadap hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan yang berlaku dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, adalah aturan HIR (Herzien Inlandsch Reglement) atau Reglemen Indonesia yang diperbarui, yaitu hukum acara dalam persidangan yang berlaku di pulau Jawa dan Madura, sehingga pada dasarnya gugatan diajukan ditempat tinggal Tergugat. Bahwa dalam perkara aquo Tergugat I dan Tergugat II keduanya diketahui bertempat tinggal di Jakarta Barat, sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengadili perkara aquo, sehingga dengan demikian maka eksepsi huruf A dari Tergugat I dan II maupun dari Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi huruf B dari Tergugat I dan II tentang gugatan kabur (*obscuur libel*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa pengertian obscuur libel adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), dan pernyataan-pernyataannya harus tidak bertentangan satu sama lain;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan posita dengan lengkap serta jelas serta tidak ada pertentangan satu dengan yang lain, sedangkan tentang kebenaran apa yang diuraikannya serta pernyataan-pernyataan yang dituangkan dalam gugatannya tersebut sudah memasuki pada pokok perkara sehingga harus dibuktikan dalam pokok perkaranya; Sehingga dengan demikian maka eksepsi huruf B dari Tergugat I dan II, tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi huruf C dari Tergugat I dan II tentang gugatan Para Penggugat salah objek (*error in objecto*), karena terdapat perbedaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik dari segi luas tanah, letak RW dan Kecamatan yang berbeda, serta batas-batas yang berbeda;

Bahwa tentang hal ini Majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah masuk pada pokok perkara sehingga harus dibuktikan dalam pokok perkaranya sehingga dengan demikian eksepsi huruf C dari Tergugat I dan II, tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi huruf D dari Tergugat I dan II tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), dimana seharusnya Penggugat juga menggugat pihak yang telah mengoperasikan/ menjual obyek perkara kepada Para Tergugat yaitu tuan Jan Indra Kamil atau para ahli warisnya sebagai tergugat III, selain itu Penggugat juga harus menggugat Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Utara, setidaknya sebagai Turut Tergugat karena telah terang-terangan mengukur obyek perkara tanpa seijin Tuan Totto Perwira Kang sebagai pemegang kuasa dari Tuan Mediarto Prawiro, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang siapa-siapa saja yang berperan serta apa peranan masing-masing pihak akan diketahui dalam pembuktian pokok perkaranya, sehingga dengan demikian maka eksepsi Tergugat I dan II tentang hal ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat huruf B tentang gugatan *ne bis in idem*, dengan alasan karena perkara aquo telah digugat di Pengadilan negeri Jakarta Utara dengan Nomor Register Perkara 600/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr, dimana Turut Tergugat juga menjadi Turut Tergugat dalam perkara tersebut, dan telah diputus berdasarkan penetapan Nomor 600/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 4 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap perkara tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana bukti TT-3 berupa Penetapan Nomor 600/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 4 November 2021, dimana amar penetapan tersebut adalah mengabulkan pencabutan perkara yang bersangkutan, sehingga dengan demikian pokok perkara belum dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim, sehingga berakibat perkara dapat diajukan kembali meskipun para pihak dan materinya sama, dan tidak menjadikan perkara *ne bis in idem*. Oleh sebab itu maka eksepsi Turut Tergugat tentang hal ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap eksepsi Turut Tergugat huruf C tentang gugatan *error in persona*, dengan alasan bahwa Turut Tergugat tidak patut untuk digugat dan seharusnya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini mengingat tidak memiliki kewenangan atau tugas pokok dan fungsi terkait



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran tanah, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Bahwa apakah Turut Tergugat melakukan perbuatan hukum atau tidak terkait dalam gugatan Penggugat tersebut , semuanya haruslah dibuktikan karena sudah masuk pada materi pokok perkara, sehingga oleh karena itu maka eksepsi Turut Tergugat tentang hal ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan -pertimbangan tersebut diatas, maka seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, maupun Turut Tergugat dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai hak kepemilikan Penggugat atas bidang tanah seluas 4.500 m2 (empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kecamatan Kepulauan seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara atau dikenal dengan Jl. Pulau Untung Jawa RT.003/RW.002, berdasarkan Akta Jual Beli Tanah No. 58 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Suhardi Hadi Santoso, S.H tertanggal 18 Desember 2018;

Bahwa tanah tersebut telah diklaim sebagai milik Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang kemudian telah melakukan permohonan pengukuran atas bidang tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional atas dasar Surat Keterangan Operali Tanah garapan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

Bahwa bidang tanah seluas 4.500 m2 (empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kecamatan Kepulauan seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Jakarta Utara atau dikenal dengan Jl. Pulau Untung Jawa RT.003/RW.002, sampai dengan saat ini berstatus sebagai tanah negara, dan belum terbit suatu hak atasnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah terhadap obyek sengketa tersebut sama -sama diakui kepemilikannya oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg maka Penggugat yang mendalilkan mempunyai hak berkewajiban untuk membuktikan haknya tersebut, demikian juga pihak Tergugat yang membantah hak Penggugat tersebut juga harus membuktikan bantahannya tersebut;

Halaman 68 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-38.B, dan telah mengajukan 4(empat) orang saksi, yaitu SARMILI, ALI AHMAD, ZUFRI AFRIANTO, dan TAUFIK HIDAYATULLAH; Sedangkan untuk meneguhkan sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T I,II-1 sampai dengan T I,II-11.C, serta 4 (empat) orang saksi yang bernama MUNIR, JUCHRIAH, A. GOFAR, dan ROJALI, serta 1(satu) orang ahli; Demikian juga Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT- 10.D, dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan yang dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukannya serta sangkalan dari Tergugat I dan II serta Turut Tergugat berikut bukti-buktinya, untuk dapat mengabulkan ataupun menolak gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan nomor 2 dimana Penggugat mohon agar menyatakan Akta Jual Beli Tanah No. 58 tertanggal 18 Desember 2018 atas sebidang tanah seluas 4.500 m2 adalah sah dan mengikat, dan berkaitan dengan hal tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 58 Tanggal 18 Desember 2018 yang dibuat oleh Suhardi Hadi Santoso,S.H., Notaris di Jakarta, yaitu antara Tuan TATTO PERWIRA KANG selaku Penjual disebut Pihak Pertama dan Tuan THE LIP KING serta Tuan JAP JUNG HOAT selaku Pembeli disebut Pihak Kedua, atas obyek berupa sebidang tanah seluas lebih kurang 4500m2 (empat ribu lima ratus meter persegi) berdiri diatas tanah Negara, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa, setempat dikenal dengan Jalan Pulau Untung Jawa, RT.003 RW.002, dengan batas-batas yang telah diketahui oleh kedua belah pihak, dengan segala sesuatu yang tertanam diatas tanah tersebut, dengan harga sebesar Rp2.416.500.000,-(dua milyar empat ratus enam belas juta lima ratus ribu rupiah) yang telahdibayar oleh pihak kedua dan diterima oleh pihak pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Akta Jual Beli tersebut dapat dinyatakan sah dan mengikat maka akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan : " jual beli adalah suatu persetujuan, dimana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati".

Bahwa perjanjian jual beli dalam KUHPerdata juga menentukan bahwa obyek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli.

Halaman 69 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

Sementara itu KUHPerdara mengenal tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak (barang tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang atau saham;

Menimbang, bahwa tanah yang merupakan objek tidak bergerak, memiliki proses jual beli yang berbeda dibandingkan dengan jual beli objek lainnya. Dalam prosesnya ada syarat yang harus dipenuhi agar hak milik dapat berpindah nama, selain itu, juga harus teliti dengan jenis tanah tersebut karena setiap tanah memiliki alur atau tata cara jual beli yang berbeda.

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, PPAT disebut sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun;

Menimbang, bahwa terkait objek dalam perkara ini, berupa tanah seluas 4.500 m²(empat ribu lima ratus meter persegi) dimana Penggugat telah mendalilkan sebagai miliknya berdasarkan bukti P-1 berupa Akta Nomor 58 tanggal 18 Desember 2018, telah dilakukan jual beli oleh Tuan TATTO PERWIRA KANG sebagai Penjual yang disebut Pihak Pertama dan sebagai Pembelinya atau Pihak Kedua adalah Tuan THE LIP KING dan Tuan JAP JUNG HOAT atas objek berupa tanah seluas 4500 m² (empat ribu lima ratus meter persegi) berdiri diatas tanah Negara, yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Kelurahan Pulau Untung Jawa, setempat dikenal dengan Jalan Pulau Untung jawa, RT.003, RW 002, dengan batas-batas yang telah yang telah diketahui oleh kedua belah pihak; bahwa dalam Akta tersebut juga dicantumkan sejumlah harga yang disepakati dan telah dibayar lunas oleh pihak Kedua serta telah diterima uang pembayarannya secara cukup oleh Pihak Pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat, dengan kondisi yang demikian, maka akan dipertimbangkan tentang dasar hukum sahnya jual beli antara para pihak tersebut;

Menimbang, bahwa dalam peralihan hak atas tanah, ada dua syarat utama dalam jual beli tanah, yakni :

1. Syarat Materiil, yang mencakup :

- Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual. (Jika ia sudah berkeluarga, maka suami dan istri harus hadir dalam penandatanganan perjanjian dan bertindak sebagai penjual;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya. (Pembeli adalah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia)
- Tanah yang diperjual belikan tidak dalam sengketa, Menurut UUPA tanah-tanah yang bias dijadikan objek peralihan hak adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;

2. Syarat Formil

Syarat formil berupa jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT dan dipenuhi setelah syarat materiil terpenuhi, yakni :

- Pembuatan akta dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi. Pihak yang berhalangan hadir diharuskan untuk mengirimkan perwakilan yang ditunjukkan dengan pembuatan surat kuasa;
- Akta asli dibuat dalam dua rangkap, satu untuk PPAT dan sisanya diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah;
- Setelah ditandatangani, PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan;

Menimbang, bahwa terhadap objek berupa tanah seluas 4500 m²(empat ribu lima ratus meter persegi) tersebut adalah berstatus tanah garapan , hal tersebut sebagaimana bukti P-1 berupa Akta Nomor 58 tanggal 18 Desember 2018, bukti P-2 berupa Akta Kuasa Nomor.10 tanggal 06 September 2012, bukti P-10 berupa SPPT- PBB dan STTS tahun 2004, bukti P-18.A, 18.B, 33.B, 33.D berupa Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 19 Juni 2013, bukti P-28.A yang sama dengan bukti P-36.C berupa Surat Keterangan Operali Tanah Garapan, bukti P-29.B, 29.C berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 345/-1711.13 dan Nomor 346/-1711.13 tanggal 09 Desember 2016 , bukti P-36.B berupa Surat Pernyataan tanggal 18 Juli 2022, semua bukti tersebut menerangkan bahwa tanah objek sengketa adalah berstatus sebagai tanah garapan; Bahwa saksi-saksi dari Penggugat juga menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik Mediarto Prawiro dan merupakan tanah garapan yang dibeli dari Yahya;

Menimbang, bahwa tanah “garapan” berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan suatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu;



Menimbang, bahwa tanah garapan yang menjadi objek jual beli yang tercantum dalam Akta Nomor 58 tanggal 18 Desember 2018 tersebut yang disebutkan sebagai tanah negara, sebagaimana bukti-bukti yang disampaikan oleh Penggugat adalah belum dilekati dengan suatu hak, dimana untuk memperoleh hak atas tanah tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Selain itu Bahwa tata cara pemberian hak atas tanah negara secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah garapan tersebut belum dimohonkan pendaftarannya sehingga belum terbit hak atasnya, maka tidak boleh untuk dijual belikan;

Bahwa surat oper alih garapan maupun surat jual beli tanah garapan tidak serta merta menentukan kepemilikan lahan seseorang. Penerima operalih tanah garapan hanya berhak untuk menggarap dan tidak diperkenankan mendirikan bangunan ataupun memperjualbelikannya. Dengan demikian kepemilikan hak atas tanah termasuk tanah garapan tetap mengacu kepada Sertifikat atau izin yang dikeluarkan oleh BPN;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan -pertimbangan tersebut maka Penggugat tidak dapat mengklaim sebagai pemilik dari tanah garapan yang belum dilekati hak, atas dasar Akta Jual Beli, sehingga dengan demikian maka petitum Penggugat nomor 2 yang mohon agar Akta Jual Beli Tanah Nomor 58 tanggal 18 Desember 2018 atas sebidang tanah seluas 4.500 m2 (empat ribu lima ratus persegi) tersebut sah dan mengikat, tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat nomor 2 ditolak, maka petitum selain dan selebihnya oleh karena terkait dengan petitum nomor 2 tersebut, maka harus pula dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena status objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah garapan yang merupakan tanah Negara (yang diakui oleh kedua belah pihak), yang tidak boleh diperjual belikan maka bukti-bukti selain dan selebihnya yang terkait dengan jual beli atas objek tersebut, maupun hasil dari Pemeriksaan Setempat (PS) yang memastikan letak atau lokasi objek sengketa yang dipertentangkan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertuang dalam kesimpulannya, maka hal tersebut menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, selanjutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSİ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya selain menjawab pokok perkara dalam Konvensi, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan gugatan rekonsensi.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan rekonsensi dari Para Penggugat rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, dimana Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dan tergugat II Konvensi pada pokoknya mohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah seluas 4.443 m2(empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di RT .003/003, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, berdasarkan perjanjian operalih dengan Tuan Jan Indra Kamil pada tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1 (didukung dengan Bukti T.I, II-2) berupa Surat keterangan Operali Tanah Garapan tertanggal 30 Juli 2004, atas sebidang tanah garapan seluas 4.443 m2(empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di RT .003/003, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, dari JAN INDRA KAMIL sebagai pihak kesatu yang menyerahkan, kepada YUNUS KURNIAWAN sebagai pihak kedua dan HARJADI sebagai pihak ketiga, yang menerima tanah garapan tersebut;

Bahwa dari bukti T.I.-3 berupa Surat Keterangan riwayat tanah Nomor 345/-1711.13 tanggal 09 Desember 2016 , yang sama dengan bukti T.II-3 hanya nomor surat yang berbeda yakni Nomor 346/-1711.13, dimana tercantum tanah tersebut berasal dari BUANG,Cs, lalu dikuasai oleh KAMAD dan ASHAB, lalu dialihkan kepada JAN INDRA KAMIL pada tahun 1988, dan sejak tahun 2004, selanjutnya berdasarkan bukti T,I-5A,5B,5C dan T,II-5A,5B,5C, berupa Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, dimana seluruh bukti-bukti tersebut mencantumkan bahwa objek tersebut merupakan tanah garapan, dan peralihan-peralihannya kepada orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-6, T.II-6 berupa permohonan hak Hak Atas Tanah Negara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota administrasi Jakarta Utara tertanggal 24 Juni 2013, yang ditindak lanjuti dengan Ketetapan Rencana Kota dari Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Dikabupaten Administrasi Kepulauan seribu tanggal 14 Februari 2017 (bukti T.I-9,

Halaman 73 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

T.II-9), serta bukti T.I-10A,10B, T.II-10A,10B berupa Pemberitahuan akan dilaksanakannya pengukuran bidang tanah dari Badan pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta utara tanggal 21-2-2017 kepada YUNUS KURNIAWAN dan HARJADI;

Bahwa dari keterangan saksi Tergugat I dan Tergugat II yang bernama MUNIR, A. GOFAR dan ROJALI yang juga menerangkan bahwa tanah seluas 4.443 m² (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di RT.03 RW.03, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, Kabupaten Kepulauan Seribu, Provinsi DKI Jakarta, yang saat ini di pagar beton dan GRC, adalah tanah garapan, dan tidak terdaftar di kelurahan Pulau Untung Jawa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut maka tanah yang dimohonkan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tersebut adalah merupakan tanah garapan dengan status tanah Negara karena belum dilekati suatu hak;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang dimohonkan agar dinyatakan sebagai milik Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi adalah tanah garapan dengan status tanah Negara, sedangkan tanah negara tidak dapat dimiliki oleh seseorang kecuali dimohonkan hak nya melalui prosedur yang benar kepada Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa tahapan yang dilakukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi sebagaimana bukti-bukti yang diajukannya adalah baru sampai pada pengukuran bidang yang dimohonkan, dan belum ada izin atau hak yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi belum dapat mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian petitum Para Tergugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi yang mohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah seluas 4.443 m² (empat ribu empat ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di RT.003/003, Kelurahan Pulau Untung Jawa, Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu, yang berasal dari operalih tanah garapan tertanggal 30 juli 2004, dari JAN INDRA KAMIL sebagai pihak kesatu yang menyerahkan, kepada YUNUS KURNIAWAN sebagai pihak kedua dan HARJADI sebagai pihak ketiga, tidak beralasan hukum dan harus ditolak, demikian juga petitum selain dan selebihnya karena berkaitan dengan hal tersebut harus pula ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 74 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng

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

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I ,Tergugat II, serta Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI ;

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.020.000,00(empat juta dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2022 oleh kami Sri Suharini, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua Majelis, Toga Napitupulu, S.H.,M.H dan Denny Tulangow,S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 29 Agustus 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama, dibantu Mohamad Anwar, S.H.,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat maupun Kuasa/wakilnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Toga Napitupulu, S.H.,M.H.

Sri Suharini, S.H., M.H.

Halaman 75 dari 76 Putusan Nomor 1027/Pdt.G/2021/PN Tng



Denny Tulangow, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Mohamad Anwar, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran/PNBP	:	Rp 30.000,00
2. Biaya proses	:	Rp 150.000,00;
3. Biaya rpanggilan sidang	:	Rp2.770.000,00;
4.....P	:	Rp1.000.000,00;
emeriksaan setempat(PS).....		
5.....B	:	Rp 60.000,00;
iaya redaksi		
6.....M	:	Rp 10.000,00; +
aterai		
Jumlah	:	Rp4.020.000,00;(empat juta dua puluh ribu rupiah);