



**PUTUSAN**

**Nomor 68/PDT/2021/ PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**PERUSAHAAN UMUM PERUMAHAN NASIONAL PUSAT cq PERUM**

**PERUMAHAN NASIONAL JAKARTA**, beralamat di Divisi Regional III, Jalan I Ngurah Rai, Duren Sawit, Jakarta Timur ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kaimuddin Askar SH General manager Divisi Hukum Perum Perumnas yang beralamat di D.I Panjaitan Kav.11, Cawang, Jakarta Timur memberikan kuasa kepada Dendy K Amudi,SH.MH dan kawan-kawan advokat pada AZP Legal Consultans beralamat di Jalan D.I Panjaitan Kav.11 Cawang, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus 7 Juli 2020 Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I**

**LAWAN**

1. **RUQOIIYAH**, beralamat di Ujung Krawang RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
2. **ROHILAH**, beralamat di Ujung Krawang RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
3. **MARDIANA**, beralamat di Kampung Buaran RT.04/03, Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
4. **WAWAN FIRMANSYAH**, beralamat di Ujung Karawang, RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
5. **ZAINUL ARIFIN**, beralamat di Ujung Karawang RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
6. **SA'DIAH**, beralamat di Ujung Karawang RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;

**Ahli Waris dari Rohmah Cs Bin Romani ;**

Dalam hal ini dipersidangan diwakili oleh kuasanya bernama : Liswar Mahdi, S.H. dan Budi Aryo Unanto, S.H., Advokat & Penasehat Hukum pada Kantor hukum **LISWAR MAHDI, SH & REKAN (LM & R)**, berkantor di Jalan Komarudin 2 Rt.03/05 Nomor 34, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2020, Selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PENGUGAT** ;

*Halaman 1 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR,**

beralamat di Jalan Soemarno, Pulogebang, Cakung, Jakarta Timur;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : Wahyu Arthamaji  
Stia Widodo, SH.MH, dan kawan-kawan dan memilih alamat pada  
Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Jalan Dr.  
Sumarno, Pulogadung, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Nopember 2019  
Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT  
II ;

### **Pengadilan Tinggi tersebut.**

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 68/PDT/2021/PT.DKI tanggal 23 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 23 Juni 2020 Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.JKT.TIM dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya mengajukan surat gugatan tanggal 27 September 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 27 September 2019, dibawah register No. 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim, telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan surat Pernyataan Ahli Waris dimana Almarhum ROHMAH CS BIN ROMENIH mempunyai anak, yaitu :

1. RUQOIIYAH ;
  2. ROHILLAH ;
  3. MARDIANA ;
  4. WAWAN FIRMANSYAH ;
  5. ZAINULARIVIN ;
  6. SA'DIAH LIHAT BUKTI P.1 ;
1. Bahwa Penggugat memiliki Tanah Warisan sesuai dengan Girik C.1555 Persil 19, Klas SI, dengan luas kurang lebih 3850 M2, yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, BUKTI P-2 ;
  2. Bahwa, tanah tersebut terletak dan berbatasan, yaitu :  
Sebelah selatan dengan .....pagar Seruni 1 dan 2 ;

Halaman 2 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



Sebelah Utara dengan .....tanah Nur Ali ;  
Sebelah Timur dengan ..... tembok pagar Masjid ;  
Sebelah Barat dengan ..... sisi timur Tol Cakung Cilincing ;  
Lihat gambar situasi, Jakarta 22 Agustus 2014, BUKTI P-3 ;

3. Bahwa, Penggugat pernah membawa permasalahan ini ke Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur agar dilakukan Pengukuran ulang untuk mengetahui akan kebenaran warkah yang ada, apakah benar diatas tanah Penggugat sudah ada Sertifikat, tetapi Tergugat II hanya janji-janji saja sehingga Penggugat ajukan masalah ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mendapatkan kepastian Hukum, BUKTI P-4 ;
4. Bahwa Penggugat pernah membuat surat mohon penjelasan dan Tanggapan pada Tergugat I, tapi sampai gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur belum ada belasanannya, BUKTI P-5 ;
5. Bahwa Penggugat tidak pernah merasa Tanah Penggugat pernah dibebaskan oleh Tergugat I sampai sekarang ini, oleh karenanya dengan pemasangan Papan nama di lokasi jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I dan ini merugikan Penggugat tidak bisa menikmatinya selama ini Papan Nama belum dicabut oleh TERGUGAT I, BUKTI P-6 ;
6. Bahwa di Papan Nama tersebut tertulis Tanah MASUK DALAM HPL No.1 sebagaimana pemegang hak PERUSAHAAN UMUM PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur, tidak terdapat nama Girik C.1555 Persil 19, SI, didalam Sertifikat HPL tersebut, lihat Sertifikat HPL No.1 halaman ke 3 Petunjuk Tanah Negara, tidak ada nama Girik C.1555, Persil 19, SI, BUKTI P-7 ;
7. Bahwa kalau dilihat dari Jawaban dalam POKOK PERKARA, DALAM KOMPENSI TERGUGAT I & II dalam perkara No.298/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Tim, halaman 14 No.10 : Bahwa adapun mengenai tanah girik No. C.1555 Persil 19 Klas SI, yang menurut PENGGUGAT masuk dan menjadi bagian dari SERTIFIKAT HAK PENGELOLAAN No.1/PULOGEBAANG/ 1992, atas nama TERGUGAT I **adalah dalil yang tidak benar**, karena dalam bukti SERTIFIKAT HAK PENGELOLAAN No.1/Pulogebang/1992, Girik No.C.1555, Persil 19, SI, seluas Lebih Kurang 3,850 M2 yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai subjek Gugatan aquo tidak ada tercantum dalam SERTIFIKAT HAK PENGELOLAAN No.1/Pulogebang/1992. Selain itu bukti lain yang menunjukkan bahwa objek Gugatan Penggugat berupa Girik No.C.1555, tidak termasuk bagian dari Sertifikat Hak Pengelolaan

Halaman 3 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



No.1/Pulogebang/1992 yaitu berdasarkan Daftir Lampiran Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.12/HPL/BPN/92, tanggal 20 Februari 1992) yang merupakan dasar penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992, dimana dalam Daftir Lampiran Kep BPN tersebut juga sama sekali tidak mencantumkan bahwa Girik C.1555 merupakan dari tanah-tanah yang dilakukan pembebasan dan/atau pelepasan hak kepada Tergugat I. Jadi Objek Gugatan Girik C.1555 tidak termasuk dalam Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 atas nama Tergugat I ;

8. Bahwa dari uraian, Tergugat I tersebut jelas dimana Tanah Girik C.1555, Persil 19, SI, dengan luas lebih kurang 3.850 M2, **tidak masuk didalam Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992**, oleh karenanya **Papan nama yang ada di lokasi harus dicabut oleh Tergugat I**. Dan dengan Perbuatan Tergugat I menguasai Tanah Penggugat tanpa Hak yang menurut Tergugat I tidak termasuk dalam HPL I, ini jelas sudah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : *Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, oleh karenanya harus dihukum membayar ganti rugi juga ;*

9. Bahwa, bilamana tanah ini dikontrakkan untuk parkir mobil truk pertahun bisa mencapai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan ini sudah dikuasai tergugat sejak tahun 1992 sampai Gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur saat ini, berarti sudah lebih kurang 26 tahun tidak bisa dinikmati, jadi kerugian yang timbul bila dihitung adalah 26 tahun di kali Rp.100.000.000,- adalah Rp.2.600.000.000,-(dua milyar enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat I ;

10. Berdasarkan uraian diatas dengan bukti yang kuat maka penggugat mohon kiranya majelis yang mulia dapat memberikan putusannya sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I memasang PAPAN NAMA DI LOKASI adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Girik C.1555 Persil 19, S.I, dengan luas lebih kurang 3.850 M2 adalah benar dan syah milik Penggugat Ahli Waris ROHMAH CS BIN ROMENI ;

Halaman 4 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I mencabut Papan Nama yang dipasangnya dilokasi tanpa adanya syarat apapun ;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Tanah Girik C.1555, Persil 19, Klas S.I, dengan luas lebih kurang 3.850 M kepada Penggugat Ahli Waris ROHMAH CS BIN ROMENI ;
6. Menghukum Tergugat I membayar kerugian yang timbul selama dikuasai tanah ini sejak tahun 1992 sampai sekarang, lebih kurang 26 tahun sebesar 26 kali Rp.100.000.000,- = Rp.2.600.000.000,-(dua milyar enam ratus juta rupiah) tunai kepada PENGGUGAT ;
7. Menghukum Tergugat I membayar dwangsom sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari atas keterlambatannya melaksanakan putusan ini;
8. Biaya menurut hukum.  
Bilamana Pengadilan melalui Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya diberikan Putusan yang memenuhi rasa keadilan (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 16 Desember 2019, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT DALAM Gugatannya tertanggal 27 September 2019 dan pada perubahan gugatan Penggugat mengenai nama ahli waris tertanggal 3 Desember 2019, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I ;

#### 1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem.

1.1. Bahwa pada dasarnya Gugatan Penggugat mempermasalahkan tanah yang menjadi objek perkara aquo seluas 3.850 m2 berasal dari Girik C.1.555 Persil 19 Klas S.I, terletak di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur yang di klaim masuk dan menjadi bagian tanah Perum Perumnas pada Sertifikat HPL No.1/Pulogebang/1992 ;

1.2. Bahwa terhadap objek aquo tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan Negeri dengan Nomor Register Perkara : 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, tanggal 28 Mei 2015, dengan amar putusan sebagai berikut :

#### Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I.

#### Dalam Pokok Perkara :

Halaman 5 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

## **Dalam Rekonvensi :**

- Menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima.

## **Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.422.000,-(dua juta empat ratus dua puluh dua ribu rupiah).

1.3. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri, kemudian juga sudah terdapat Putusan Pengadilan Tinggi dengan Nomor Register Perkara : 502/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 01 Nopember 2016, dengan amar putusan sebagai berikut :

### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut ;

### **DALAM KONVENSI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor : 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor : 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim ;

### **DALAM REKONVENSI :**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor :298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

1.4. Bahwa terhadap Pengadilan Tinggi dengan Nomor Register Perkara: 502/PDT/2016/PT.DKI, selanjutnya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, Penggugat tidak melakukan adanya upaya hukum terhadap putusan tersebut maka dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi dengan Nomor Register Perkara :

Halaman 6 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

502/PDT/2016/PT.DKI dinyatakan inkraacht van gewijsde atau telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

- 1.5. Bahwa berdasarkan Buku Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, SH Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedua Belas, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, Bulan Juni 2012, pada halaman 441 sampai dengan 448 menyatakan sebagai berikut :

Bertitik tolak dari uraian diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, agar dalam suatu putusan melekat ne bis in idem, harus terpenuhi kumulatif syarat-syarat :

- **Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya :**

Berarti, diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya. Tidak menjadi soal pihak mana yang kembali mengajukannya. Bisa pihak Penggugat atau Tergugat.

- **Terhadap gugatan (perkara) terdahulu telah dijatuhkan putusan dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap :**

1. Terhadap putusan itu telah tertutup upaya hukum biasa, yaitu banding dan kasasi ;

- Terhadap putusan telah diajukan semua upaya hukum biasa (banding dan kasasi) sehingga tertutup upaya tersebut. Sesuai dengan prinsip hukum, permintaan banding dan kasasi hanya dapat diajukan satu kali saja, tidak dapat diajukan dua atau beberapa kali;

- Tenggang waktu banding atau kasasi terlampaui sehingga tertutup hak untuk mengajukan upaya hukum dan dianggap para pihak menerima putusan.

2. Tidak diajukan upaya hukum.

Dalam hal putusan diterima, baik hal itu dinyatakan dengan tegas atau tidak. Apabila tenggang waktu banding dan kasasi dilampaui, dianggap putusan diterima secara diam-diam.

- **Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif, berupa :**

- Menolak gugatan seluruhnya, atau
- Mengabulkan sebagian atau seluruhnya gugatan.

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI

#### Disclaimer

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

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



Penjatuan putusan positif atas perkara, mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat *litis finiri oppertet yaitu* masalah yang disengketakan dalam gugatan, telah berakhir dengan tuntas. Kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti ;

- **Subyek yang menjadi pihak sama :**

Syarat lain yang harus dipenuhi untuk mewujudkan melekatnya ne bis in idem dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu subjek yang menjadi pihak dalam perkara terdahulu dengan yang diajukan kemudian adalah sama. Yang dianggap sama pihaknya, meliputi :

- **Orang yang mendapatkan hak dari putusan berdasarkan titel umum dari pihak yang berperkara, seperti ahli waris.**
- Orang yang mendapat hak berdasarkan titel khusus dari para pihak yang berperkara, seperti pembeli, penerima hibah dan sebagainya;

- **Objek perkara sama :**

Syarat lain yang disebut dalam Pasal 1917 KUHPdata adalah obyek gugatan dalam perkara terdahulu dengan yang belakangan adalah

1.6. Bahwa terhadap gugatan Penggugat dengan nomor register perkara : 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 27 September 2019 yang saat ini sedang dalam proses persidangan jelas telah memenuhi unsur-unsur kumulatif ne bis in idem sebagaimana telah diuraikan pada poin 1.5, halaman 4 dan 5 pada Eksepsi, Jawaban Tergugat I diatas, yang lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut :

- **Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya ;**

Gugatan Penggugat yang saat ini dengan nomor register perkara : 464/PDT.G/2019/PN.Jkt.Tim, tanggal 27 September 2019 **isi pokok gugatannya sama dan hanya sebagai ulangan** terhadap gugatan penggugat yang sebelumnya pernah diperkarakan dengan nomor register perkara : 298/PDT.G/2014/PN.Jkt.Tim, yang terdaftar ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 08 September 2014 Jo 502/PDT/2016/PT.DKI.

- **Terhadap gugatan (perkara) terdahulu telah dijatuhkan putusan dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;**

- Terhadap objek perkara aquo tersebut diatas telah terdapat Putusan Pengadilan Negeri dengan Nomor Register Perkara :

Halaman 8 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI





298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, tanggal 28 Mei 2015 dengan amar pada pokoknya perkara, yakni **Menolak gugatan Penggugat seluruhnya**

- Terhadap Putusan Pengadilan Negeri, kemudian juga sudah terdapat Putusan Pengadilan Tinggi dengan Nomor Register Perkara : 502/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 01 Nopember 2016 dengan amar putusannya ialah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor : 298/Pdt.G/2014/PN.Jakarta Timur ;
- Terhadap Pengadilan Tinggi dengan Nomor Register Perkara : 502/PDT/2016/PT DKI, selanjutnya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, Penggugat tidak melakukan upaya hukum terhadap putusan tersebut maka dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi dengan Nomor Register Perkara : 502/PDT/2016/PT.DKI dinyatakan Inkraet van gewijde atau telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- **Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif ;**

Terhadap objek perkara aquo sudah ada 2 (dua) Putusan, yakni :

- Putusan Pengadilan Negeri dengan Nomor Register Perkara : 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Mei 2015 dengan amar pada pokoknya perkara, yakni **Menolak gugatan Penggugat seluruhnya**
- Putusan Pengadilan Tinggi dengan Nomor Register Perkara : 502/PDT/2016/PT DKI tanggal 01 Nopember 2016, dengan amar putusannya ialah **menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor : 298/Pdt.G/2014/PN.Jakarta Timur. Dengan demikian apa yang disengketakan sudah bersifat litis finiri oppertet, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan, telah berakhir dengan tuntas. Kedudukan dan status para pihak terhadap obyek sengketa sudah berakhir dan pasti.**

- **Subyek yang menjadi pihak sama ;**

Pada Gugatan Penggugat yang saat ini, dengan nomor register perkara : 464/PDT.G/2019/PN.JKT.TIM, tanggal 27 September 2019 yang menjadi subyek ialah **Ruqoiyah, dkk yang tidak lain merupakan Ahli Waris Rohmah Cs Bin Romeni. Sementara Rohmah Cs Bin Romeni sendiri merupakan subyek atau pihak Penggugat** dari perkara nomor : 298/PDT.G/2014/PN.JKT.TIM Jo 502/PDT/2016/PT.DKI yang

Halaman 9 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



perkaranya telah diputus dan telah dinyatakan inkraet van gewijsde atau telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan amar pada pokok perkara, yakni **Menolak gugatan Penggugat seluruhnya. Dengan demikian subyek yang menjadi pihak dalam perkara terdahulu dengan yang diajukan sekarang adalah sama, yakni orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel umum dari pihak yang berperkara (ahli waris).**

- **Objek perkara sama :**

- Pada dasarnya Gugatan penggugat saat ini, dengan nomor register perkara : 464 /PDT.G/2019/PN.JKT.TIM tanggal 27 September 2019 mempermasalahkan tanahnya yang menjadi obyek perkara aquo seluas 3.850 m<sup>2</sup> berasal dari Girik C. 1.555 Persil 19 Klas S.I yang di klaim telah masuk dan menjadi bagian tanah Perum Perumnas pada Sertipikat HPL No 1./Pulogebang/1992. Penggugat mengklaim batas-batas tanahnya sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan pagar Seruni 1 & 2

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Nur Ali

Sebelah Timur berbatasan dengan tembok Pagar Masjid

Sebelah Barat berbatasan dengan Sisi Timur Tol Cakung Cilincing

- Sementara Pada Posita Gugatan Penggugat perkara nomor 298 /PDT.G/2014/PN.JKT.TIM yang didaftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 08 September 2014 Poin 1 menyatakan :

“Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah berdasarkan **surat Girik C. No.1555 Persil 19 S.I an Rohmah CS. Romenih seluas ± 3.850 m<sup>2</sup>**, yang asal kepemilikan adalah pemberian dari pemecahan surat orang tuanya dari girik C No.1554, yang luasnya ± 23.000 m<sup>2</sup> atas nama Rodiah Bin Untjit, terletak di Rusun Seruni, Pulogebang-Cakung, Jakarta, yang batas-batasnya:

Utara : tanah Nur Ali (kondisi saat ini merupakan tanah Perum Perumnas, yang masuk HPL No.1/Pulogebang/1992)

Timur : tanah Perumnas (kondisi dilapangan menjadi Masjid)

Selatan : tanah Perumnas/Rodiah Untjit/pecahannya

Halaman 10 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(kondisi dilapangan terdapat tembok Pagar

Seruni 1 & 2)

Barat : Jalan Sisi Timur Tol Cakung Cilincing"

- Obyek tanah perkara aquo sebagaimana dinyatakan dalam Gugatan Penggugat dengan nomor register perkara : 464 /PDT.G/2019/PN.JKT.TIM tanggal 27 September 2019 jika kemudian disandingkan dengan perkara nomor 298 /PDT.G/2014/PN.JKT.TIM yang didaftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 08 September 2014 Jo. 502/PDT/2016/PT. DKI **maka jelas menunjukkan kesamaan letak obyek perkara, yakni dari luas yang diklaim, dasar penggunaan girik yang diklaim dan batas-batas tanah tanah yang klaim telah menunjukkan keserupaan/kesamaan;**
- Bahwa sudahlah jelas dengan melihat dan memperhatikan pertimbangan hakim dalam perkara nomor 298 /PDT.G/2014/PN.JKT.TIM Jo. 502/PDT/2016/PT. DKI pada halaman 32 sampai dengan 35 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur ini jelas menyatakan bahwa Rohmah Bin Romeni selaku Penggugat tidak dapat membuktikan haknya terhadap tanah obyek sengketa atau dalam hal ini TIDAK BISA MEMBUKTIKAN seluas 3.850 m<sup>2</sup> berasal dari Girik C. 1.555 Persil 19 Klas S.I masuk dan menjadi bagian tanah Perum Perumnas pada Sertipikat HPL No 1./Pulogebang/1992 sehingga sudahlah jelas dalam Sertipikat HPL No 1./Pulogebang/1992 **TIDAK TERDAPAT** Girik C. 1.555 Persil 19 Klas S.I dan Girik C. 1.555 Persil 19 Klas S.I seluas 3.850 m<sup>2</sup> yang diklaim Penggugat tidak tahu keberadaannya.

**1.1** Bahwa berdasarkan uraian diatas karenanya gugatan Penggugat ini sesungguhnya telah memenuhi unsur-unsur kumulatif *ne bis in idem* sehingga dapat dinyatakan lebih lanjut Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang telah memberikan kaidah hukum :

*Halaman 11 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*

#### Disclaimer

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



*" Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama".*

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1226 K/PDT/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang telah memberikan kaidah hukum :

*"Meski kedudukan subyek berbeda, tetapi obyeknya sama dengan perkara terdahulu dan berkekuatan tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis in idem, sehigga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima"*

#### **1. Gugatan Penggugat Salah Objek (*Error in Objecto*)**

- 2.1** Bahwa memperhatikan dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan Penggugat, dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat Salah Objek (*Error in Objecto*) karena Penggugat telah salah dalam menunjuk lokasi tanah objek sengketa hal tersebut terlihat secara jelas dan terang-benderang pada Poin 1, 2, 5 dan 6 pada Posita Gugatan Penggugat, yaitu:

**Pada poin 1, halaman 2 Posita Gugatan Penggugat menyatakan**

"Bahwa Penggugat memiliki tanah warisan sesuai dengan Girik C.1555, Persil 19, Klas S.I dengan luas kurang lebih 3.850 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur"

**Pada poin 2, halaman 2 Posita Gugatan Penggugat menyatakan**

"Bahwa tanah tersebut terletak dan berbatasan, yaitu  
Sebelah selatan dengan .....Pagar Seruni 1 & 2  
Sebelah utara dengan ..... Tanah Nur Ali  
Sebelah timur dengan ..... Tembok pagar Masjid  
Sebelah barat dengan ..... Sisi Timur Tol Cakung Cilincing"

**Pada poin 5, halaman 3 Posita Gugatan Penggugat menyatakan**

"Bahwa Penggugat tidak pernah merasa Tanah Penggugat pernah bebaskan oleh Tergugat I, sampai sekarang ini, oleh karenanya dengan pemasangan Papan Nama di Lokasi jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I, dan ini merugikan Penggugat tidak

*Halaman 12 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



bisa menikmatinya selama ini Papan Nama belum dicabut oleh TERGUGAT I”

**Pada poin 6, halaman 3 Posita Gugatan Penggugat menyatakan**

“Bahwa di Papan Nama tersebut tertulis Tanah ini MASUK DALAM HPL NO.1, sebagai pemegang hak PERUSAHAAN UMUM PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur, tidak terdapat nama Girik C.1555 Persil 19, S.I, didalam sertifikat HPL tersebut, lihat Sertipikat HPL No. 1 halaman ke 3 Petunjuk Tanah Negara, tidak ada nama Girik C.1555 Persil 19, S.I”

**2.2** Bahwa jika kemudian disandingkan antara obyek perkara aquo Gugatan Penggugat yang saat ini dengan nomor register perkara: 464 /PDT.G/2019/PN.JKT.TIM dengan obyek perkara perkara nomor 298/PDT.G/2014/PN.JKT.TIM maka jelas **menunjukkan keserupaan identik, yakni dari luas yang diklaim, dasar penggunaan girik yang diklaim dan batas-batas tanah tanah yang klaim menunjukkan keserupaan/kesamaan;**

**2.3** Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri dengan Nomor Register Perkara: 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Mei 2015, **sudahlah jelas obyek tanah yang diklaim Penggugat ini senyatanya tanah milik Perum Perumnas yang masuk dan menjadi bagian dari HPL 01/ Pulogebang/1992 serta secara riwayat pembebasan tanah berasal dari Girik C.1554, yang telah dibebaskan, dilepaskan haknya dari Rodiah/Sadad, Lely Maharani, Eddy Saring, dan Daryono pada tahun 1981 dan kembali Tergugat I tegaskan BUKAN BERASAL dari C.1555 Persil 19, S.I sebagaimana dinyatakan dalam Pertimbangan hakim Putusan Pengadilan Negeri dengan Nomor Register Perkara: 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Mei 2015 halaman 35 yang menyatakan**

- “ Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.I-1 dan T.IV-1, tanah obyek sengketa sebelumnya tercatat dalam Girik C. 1554 Persil 19 S.I seluas 14.392 m<sup>2</sup>, yang kemudian dibebaskan oleh Tergugat I (Perum Perumnas) **dan selanjutnya masuk menjadi bagian dari sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 atas nama Penggugat;**

*Halaman 13 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*





- Menimbang, bahwa selain itu **berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim** tanah obyek sengketa secara defacto juga telah dikuasai Tergugat I **sehingga dengan demikian Tergugat I telah terbukti secara *de facto* dan *de jure* sebagai pemilik sah terhadap tanah obyek sengketa tersebut diatas;**
- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat **Penggugat tidak dapat membuktikan haknya terhadap obyek sengketa”**

Selanjutnya juga sudah terdapat Putusan Pengadilan Tinggi dengan Nomor Register Perkara: 502/PDT/2016/PT DKI tanggal 01 November 2016, dengan amar putusannya ialah **menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor: 298/Pdt.G/2014/PN. Jakarta Timur dan terhadap putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)**

2.4 Bahwa terhadap uraian tersebut, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah salah kaprah dan mengada-ada dalam menunjuk dan mendalilkan tanah objek sengketa yang sudah jelas tanah tersebut milik Perum Perumnas yang menjadi bagian dalam Sertipikat HPL No. 01/Pulogebang/1992 atas nama Perum Perumnas. Sementara Penggugat sebagai ahli waris Romah Cs Bin Romeri justru sudah mengetahui, menyadari dan mengamini bahwa bidang tanah warisan yang diklaim sebagaimana didalam dalil posita gugatan Penggugat tersebut berbeda letak dan tidak tahu keberadaannya dimana hingga kini;

2.5 Bahwa oleh karena Penggugat telah salah dan keliru dalam menunjuk tanah objek sengketa, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima.

#### **Gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur *Obscuur Libel***

Bahwa setelah mencermati dalil – dalil yang disampaikan Penggugat dalam Posita gugatan serta jika kemudian dipersandingkan dengan Petitum yang dimintakan Penggugat, maka nampak ketidaksinkronan sehingga dapat disimpulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung sifat kabur/*obscuur libel* karena :

*Halaman 14 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



- **Penggugat Tidak Menjelaskan Secara Jelas Letak dan Batas Atas Obyek Gugatan**
- **Tidak ada kesesuaian antara posita dan petitum sehingga menjadikan keduanya tidak sinkron/tidak selaras**

Lebih lanjut, dijelaskan sebagai berikut:

**3.1 Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur Obscur Libel Karena Penggugat Tidak Menjelaskan Secara Jelas Letak dan Batas Atas Obyek Gugatan**

**3.1.1.** Bahwa Tergugat I jelas menolak seluruh dalil-dalil pada Poin 1, 2, dan 5 Posita Gugatan Penggugat justru telah menunjukkan ketidakcermatannya dalam memahami obyek perkara aquo. **Penggugat tidak dapat menunjukan letak atau keberadaan dari tanah Penggugat yang sebenarnya sehingga Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas / kabur Obscur dan justru menunjuk tanah milik Perum Perumnas yang masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Sertipikat HPL No. 01/Pulogebang/1992 atas nama Perum Perumnas, sebagai berikut:**

**Pada poin 1, halaman 2 Posita Gugatan Penggugat menyatakan**

“Bahwa Penggugat memiliki tanah warisan sesuai dengan Girik C.1555, Persil 19, Klas S.I dengan luas kurang lebih 3.850 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur”

**Pada poin 2, halaman 2 Posita Gugatan Penggugat menyatakan**

“Bahwa tanah tersebut terletak dan berbatasan, yaitu:

Sebelah selatan dengan ..... Pagar Seruni 1 & 2

Sebelah utara dengan ..... Tanah Nur Al

Sebelah timur dengan ..... Tembok pagar Masjid

Sebelah barat dengan ..... Sisi Timur Tol Cakung Cilincing”

**Pada poin 5, halaman 3 Posita Gugatan Penggugat menyatakan**

“Bahwa Penggugat tidak pernah merasa Tanah Penggugat pernah bebaskan oleh Tergugat I, sampai sekarang ini, oleh karenanya dengan pemasangan Papan Nama di Lokasi jelas

*Halaman 15 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



meupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I, dan ini merugikan Penggugat tidak bisa menikmatinya selama ini Papan Nama belum dicabut oleh TERGUGAT I”

3.1.2. Bahwa kejelasan obyek perkara quo berada dalam Sertipikat HPL No. 01/Pulogebang/1992 atas nama Perum Perumnas sebagaimana sudah dijelaskan dalam Jawaban Tergugat I Dalam Eksepsi, Gugatan Salah Obyek Poin 2.3 sampai dengan 2.4 halaman 11 sampai dengan 13. **Sementara Penggugat sendiri sudah mengetahui, menyadari dan mengamini bahwa bidang tanah warisan yang diklaim sebagaimana didalam dalil posita gugatan Penggugat tersebut berbeda letak dan tidak tahu keberadaannya dimana hingga kini.**

3.1.3. Bahwa suatu gugatan tentang kepemilikan atas suatu bidang tanah wajib untuk di sebutkan letaknya maupun batas-batasnya sehingga gugatan menjadi terang dan jelas, namun demikian hal ini sangat berbeda dengan gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan lokasi obyek perkara maupun batas-batasnya secara jelas/detail sehingga dengan demikian gugatan yang seperti ini haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat di terima dimana hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 dengan kaidah hukum :

*“Suatu gugatan terhadap tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima”*

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas sehingga dengan demikian adalah menjadi jelas bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur/*Obscur libel* sehingga oleh karenanya demi hukum patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

**3.2 Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur *Obscur Libel* karena tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum sehingga menjadikan keduanya tidak sinkron/tidak selaras**

*Halaman 16 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



- 3.2.1 Bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum sehingga menjadikan keduanya tidak sinkron/tidak selaras, hal ini terlihat dari Petitum pada Gugatan Penggugat Poin 2 dan 5 halaman 4 yang menyatakan:

Poin 2 halaman 4

“menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I, memasang PAPAN NAMA DI LOKASI adalah merupakan Pebuatan Melawan Hukum”

Poin 5 halaman 4

“menghukum tergugat I, untuk menyerahkan tanah Girik C.1555, Persil 19, Klas I dengan luas lebih kurang 3.850 M kepada Penggugat Ahli Waris ROMAH CS BIN ROMENI”

**Namun demikian, jelas didalam Posita No. 1 s/d 10 gugatan Penggugat tidak dapat menyampaikan suatu penjelasan yang berdasar apapun menyangkut perbuatan, peristiwa ataupun pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang merupakan pemilik tanah tersebut beralaskan Sertipikat HPL No. 01/Pulogebang/1992 atas nama Perum Perumnas.**

- 3.2.2 Bahwa pernyataan dan perbuatan yang dilakukan Penggugat maupun kuasanya justru telah bunuh diri dengan mengada-ada dengan menunjuk, mendalilkan serta mengklaim tanah objek sengketa yang jelas-jelas merupakan tanah Perum Perumnas yang menjadi bagian dari Sertipikat HPL No. 01/Pulogebang/1992 atas nama Perum Perumnas.

- 3.2.3 Bahwa tanah yang klaim Penggugat dan menjadi obyek sengketa senyatanya secara riwayat pembebasan tanah yang dilakukan oleh Perum Perumnas berasal dari Girik C.1554, yang dibebaskan dan dilepaskan haknya dari Rodiah/Sadad, Lely Maharani, Eddy Saring, dan Daryono pada tahun 1981 dan **BUKAN BERASAL dari C.1555 Persil 19, S.I. Sementara Penggugat sendiri justru sudah mengetahui, menyadari dan mengamini bahwa bidang tanah warisan yang diklaim sebagaimana didalam dalil posita gugatan Penggugat tersebut berbeda letak dan**

*Halaman 17 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



tidak tahu keberadaannya dimana sampai saat ini. Dengan demikian Tergugat I (Perum Perumnas) jelas tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah terbukti secara *de facto* dan *de jure* sebagai pemilik sah terhadap tanah obyek sengketa tersebut diatas.

- 3.2.4 Bahwa dengan demikian terjadi ketidakselarasan atau ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum pada gugatan Penggugat yang menyebabkan Gugatan Penggugat dikategorikan sebagai Gugatan yang Kabur/tidak jelas/tidak sinkron antara Posita dan Petitum (*Obscuur Libel*) dan oleh karenanya patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982 :**

*Kaidah Hukum: "Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dengan Posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti, bahwa petitum haruslah didukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: "Gugatan tidak dapat diterima".*

**A. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I mohon apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi diatas, dianggap telah masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas;
3. Bahwa pada dasarnya Gugatan Penggugat memperlmasalahkan tanah yang menjadi obyek perkara aquo seluas 3.850 m<sup>2</sup> berasal dari Girik C. 1.555 Persil 19 Klas S.I terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur yang di klaim masuk dan menjadi bagian tanah Perum Perumnas pada Sertipikat HPL No 1./Pulogebang/1992. Oleh karena itu sebelum Tergugat I mengajukan sanggahan terhadap dalil-dalil pada gugatan Penggugat maka terlebih dahulu Tergugat I akan menguraikan mengenai riwayat pembebasan tanah yang diklaim dan

*Halaman 18 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

latar belakang diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Pulogebang/1992;

4. Bahwa Tergugat I merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perum, yang bernama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) yang bergerak di bidang usaha mendukung pembangunan nasional dengan melakukan pembangunan perumahan serta prasarananya di wilayah kerja seluruh Indonesia;
5. Bahwa selanjutnya salah satu kegiatan untuk mencapai misi dan visinya dalam menyediakan perumahan serta prasarananya, ialah dengan cara melakukan pembebasan tanah yang satu diantaranya berada di kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
6. Bahwa pembebasan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dengan cara jual beli atau pelepasan/pembebasan hak atas tanah bekas Hak Milik Adat sebagaimana yang dilakukan di kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur yang tercatat tanah atas nama Ny. Sri Endarwati dan kawan-kawan (sebanyak 116 orang) dengan luas seluruhnya adalah 521.075 m<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh satu ribu tujuh puluh lima meter persegi) ;
7. Bahwa setelah melakukan pelepasan/pembebasan hak atas tanah kepada 116 orang tersebut, Tergugat I kemudian mengajukan Surat Permohonan Hak Pengelolaan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional, yang kemudian berdasarkan permohonan tersebut Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan tanggal 20 Februari 1992 nomor 12/HPL/BPN/92 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas Nama Perum Perumnas terhadap Tanah yang terletak di kelurahan Pulogebang, kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan yang diajukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh Hak Pengelolaan, sesuai dengan asas-asas dan garis-garis kebijaksanaan pemerintah sehingga Tergugat I tersebut dapat dikabulkan;
8. Bahwa guna memperoleh Sertipikat Hak Pengelolaan dari Kantor Pertanahan setempat, maka sesuai dengan ketentuan pada bagian Ketiga Surat Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 12/HPL/BPN/92, Tergugat I telah melakukan pendaftaran pada kantor Pertanahan Jakarta Timur dan selanjutnya pada tanggal 15 Juli 1992, Kantor Pertanahan Jakarta Timur (Tergugat I) menerbitkan Sertipikat Hak

Halaman 19 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI

#### Disclaimer

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



Pengelolaan No.1/Pulogebang seluas 521.075 m<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh satu ribu tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Tergugat I), yang berkedudukan di Jakarta;

9. Bahwa kepemilikan Tergugat I dibuktikan pula dengan fakta hukum bahwa sejak terjadi pembebasan tanah dan diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan No.01/Pulogebang/1992, Tergugat I telah menguasai tanah sengketa dan tidak pernah mendapatkan klaim atau tuntutan hukum dari pihak manapun. Bahkan Tergugat I telah memasang papan pengumuman yang menyatakan tanah tersebut adalah milik Perum Perumnas (Tergugat I) berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No.01/Pulogebang/1992 sebagai penegasan kepemilikan lahan serta pemberitahuan kepada warga masyarakat agar mengetahui lahan tersebut adalah milik Perumnas. Dengan demikian jelas menjadi tidak terbantahkan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah karena telah menguasai dan memiliki tanah tersebut secara *de facto* dan *de jure*;
10. Bahwa mengenai tanah girik C. 1.555 Persil 19 S I yang menurut dan ditunjuk Penggugat masuk dan menjadi bagian dari tanah yang beralas hak Sertipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 atas nama Tergugat I sebagaimana dinyatakan dalam Poin 6 halaman 3 dalam Gugatan Penggugat **adalah DALIL YANG TIDAK BENAR** dan justru Penggugat telah menyadari dengan sendirinya di Sertipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 **TIDAK TERDAPAT** girik C. 1.555 Persil 19 S I yang diklaim Penggugat sehingga keberadaan girik C. 1.555 Persil 19 S I patut dipertanyakan keberadaannya hingga kini;
11. Bahwa berdasarkan Daftar Lampiran Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nomor 12/HPL/BPN/92 tanggal 20 Februari 1992, yang merupakan dasar dari penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 juga sama sekali **TIDAK TERCANTUM** girik C. 1.555 Persil 19 S I seluas 3.850 m<sup>2</sup> menjadi/termasuk tanah-tanah yang dibebaskan dan/atau dilepaskan haknya kepada Tergugat I sehingga sudahlah jelas obyek gugatan Penggugat adalah keliru karena ternyata obyek tanah girik C. 1.555 Persil 19 S I tidak masuk dalam Sertipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992;
12. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali, tanah sengketa yang ditunjuk dan diklaim Penggugat adalah bagian dari tanah Sertipikat Hak

*Halaman 20 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) **BUKAN** berasal girik C. 1.555 Persil 19 S I, **NAMUN BERASAL** dari C. 1554 yang riwayat pembebasannya sebagai berikut:

**12.1. Girik C. 1554 semula atas nama Rodiah Bin Untjit** yang selanjutnya melalui kuasanya yaitu Abi Jamroh berdasarkan Surat Kuasa nomor agenda 51/ch/80 yang telah dilegalisir oleh Lurah desa Pulogebang, untuk selanjutnya dijual ke beberapa pihak antara lain:

- a. Daryono berdasarkan **Akta Jual Beli No. 165/12/1981**
- b. Lely Maharani berdasarkan **Akta Jual Beli No 166/12/1981**
- c. Rodiah/Sadad berdasarkan **Akta Jual Beli No. 167/12/1981**
- d. Eddy Saring berdasarkan **Akta Jual Beli No 168/12/1981**

**12.2.** Selanjutnya masing-masing pemilik tanah, yakni Daryono, Lely Maharani, Rodiah/Sadad dan Eddy Saring melakukan penyerahan/pelepasan hak kepada Tergugat I berdasarkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak sebagai berikut:

- a. Rodiah/Sadad melepaskan hak atas tanahnya dengan luas 4.700 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak No.93/92a/Blok A/1981, tanggal 31 Juli 1981
- b. Lely Maharani melepaskan hak atas tanahnya dengan luas 1.862 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak No.93/92b/Blok A/1981, tanggal 31 Juli 1981
- c. Eddy Saring melepaskan hak atas tanahnya dengan luas 3.000 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak No.93/92c/Blok A/1981, tanggal 31 Juli 1981
- d. Daryono melepaskan hak atas tanahnya dengan luas 4.830 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak No. 93/92d/Blok A/1981, tanggal 31 Juli 1981;

**12.3.** Bahwa keseluruhan luas tanah Girik C 1.554 yang dilakukan penyerahan/pelepasan kepada Tergugat I, yaitu seluas 14.392 m<sup>2</sup>, hal ini **TELAH SESUAI** dengan luas tanah Girik C. 1554 yang **tercantum dalam Lampiran Surat Keputusan BPN** yang merupakan dasar penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebng/1992, yaitu pada **nomor urut ke-75 seluas 12.530 m<sup>2</sup> dan pada nomor urut ke -115 seluas 1.862 m<sup>2</sup>**

*Halaman 21 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*

#### Disclaimer

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



13. Bahwa kepemilikan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa **didasari oleh alas hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 atas nama Perum Perumnas;**

- 12.1. Bahwa pengertian Hak Pengelolaan berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :

*"Hak Pengelolaan adalah Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya."*

- 12.2. Bahwa Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

*"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."*

- 12.3. Bahwa Pasal 3 huruf a Jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

Pasal 3 huruf a

*"Pendaftaran tanah bertujuan:*

- a. *Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan"*

Pasal 4 ayat (1)

*"Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah."*

- 12.4. Bahwa Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

*"Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);"*

Halaman 22 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



- 12.5. Bahwa Setipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat hal mana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

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

- 12.6. Bahwa oleh karena itu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Setipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992, haruslah diterima sebagai data yang benar yang mana dipertegas dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan sebagai berikut:

*“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.”*

- 12.7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, oleh karena terdapat kesesuaian yang tidak terbantahkan antara **Sertipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 atas nama Perum Perumnas** dengan data fisik serta data yuridis yang ada di dalamnya, maka bukti kepemilikan Tergugat I tersebut patutlah diterima sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah;

14. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Poin 1 halaman 2 Posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo pada pokoknya Penggugat mengklaim memiliki tanah seluas 3.850 m<sup>2</sup> (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) **dengan dasar kepemilikan berupa Girik/Kohir Nomor C.1555 persil 19 S.I;**

- 13.1. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan :

*Halaman 23 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*





Bahwa yang merupakan *Hak-Hak Atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :*

- a. *Hak milik,*
- b. *Hak Guna Usaha,*
- c. *Hak Guna Bangunan,*
- d. *Hak Pakai,*
- e. *Hak Sewa,*
- f. *Hak membuka tanah,*
- g. *Hak memungut hasil hutan,*
- h. *Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.*

13.2. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Jo Undang-Undang No 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, **tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak;**

13.3. Bahwa disamping itu Girik tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak atas tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi MA Nomor 84 K / SIP/1973 tanggal 25 Juni 1973 yang menyatakan :  
*"Bahwa catatan dari Buku Desa/Letter C tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak milik dipersidangan apabila tidak disertai bukti-bukti lainnya. Bukti-bukti lainnya meliputi ketrangan saksi dan/atau persangkaan."*

13.4. Dengan demikian, maka Girik bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas suatu tanah dan oleh karenanya dalil gugatan Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa adalah tidak sah dan secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

13.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka seluruh dalil posita gugatan penggugat Poin 1 halaman 2 dan Poin 6 halaman 3 yang pada pokoknya mendalilkan tanah obyek sengketa **merupakan Girik C.1555 Persil 19, S.I, dan masuk didalam Sertipikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang/1992 merupakan**

*Halaman 24 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



**dalil yang tidak benar dan menyesatkan sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak.**

15. Bahwa dari serangkaian fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan Tergugat I pada Poin 6 sampai dengan 13 dijelaskan Dalam Pokok Perkara Jawaban Tergugat I ini membuktikan jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I terhadap penggugat, oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan tindakan pengakuan dan penguasaan Tergugat I atas obyek perkara dengan “memasang papan nama di lokasi” adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

**A. Dalam Eksepsi**

1. Menerima dan atau mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar Biaya perkara menurut hukum yang berlaku.

atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat II mengajukan **Jawaban tertanggal 17 Desember 2020**, dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

**1. DALAM EKSEPSI :**

**A. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK :**

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat kurang pihak karena untuk mengetahui kebenaran materiil atas penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Pulogebang yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.12/HPL/BPN/92 tanggal 20 Februari 1992, dalam hal ini maka Kepala Badan Pertanahan Nasional yang telah menerbitkan Surat Keputusan tersebut perlu ditarik sebagai pihak, untuk itu Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat II) mohon

*Halaman 25 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima eksepsi Tergugat II.

**B. GUGATAN PARA PENGGUGAT NEBIS BIN IDEM :**

1. Bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah warisan Girik C No.1555 Persil 19 Kelas S.I, seluas 3,850 M2, yang terletak di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur ;

2. Bahwa mengenai dalil Para Penggugat sebagaimana angka 1 diatas perlu Tergugat II sampaikan terhadap klaim kepemilikan Para Penggugat berdasarkan tanah Milik Adat C No.1555 Persil 19 Kelas S.I seluas 3.850 M2 merupakan dalil yang tidak benar dan mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengesampingkan dalil tersebut.

Sebagaimana diketahui bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Almarhum Rohmah Cs Romenih, dimana sebelumnya pada tahun 2014 orang tua dari Rohmah Cs Romenih telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur terdaftar dalam register perkara No.298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dalam dasar gugatan perkara tersebut disampaikan klaim kepemilikan berdasarkan tanah milik adat C No.1555 yang merupakan hasil pemisahan/mutase dari tanah milik adat 1554 dan terhaap tanah milik adat 1554 telah dilepaskan haknya dan menjadi bagian dari bidang tanah Hak Pengelolaan No. 1/Pulogebang dan sebagaimana dalam putusan No.298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim Jo No.502/PDT/2016/PT.DKI yang amar putusannya menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dengan demikian menjadi jelas bahwa gugatan Para Penggugat memenuhi unsur-unsur Nebis Bin Idem,

**2. DALAM POKOK PERKARA :**

- A. Bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat mengemukakan dalil-dalil antara lain yang intinya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah warisan Girik C No.1555 Persil 19 Kelas S.I, seluas 3.850 M2, yang terletak di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

*Halaman 26 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selanjutnya menurut Para Penggugat terhadap tanah miliknya telah dikuasai dan dipasang papan nama yang bertuliskan "Tanah ini Masuk Dalam HPL No.1", oleh Perum Perumnas (Tergugat I) berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat II), padahal terhadap tanah milik Penggugat tidak pernah dibebaskan, dengan demikian perbuatan Tergugat I dengan memasang papan nama jelas merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa selanjutnya menurut Para Penggugat pernah membawa permasalahan ini pada Tergugat II dan akan dilakukan pengukuran ulang untuk mengetahui kebenaran warkah yang ada apakah benar diatas tanah Penggugat sudah bersertifikat, tetapi Tergugat II hanya janji-janji saja sehingga Penggugat ajukan masalah ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
4. Bahwa selanjutnya menurut Para Penggugat dari Jawaban Tergugat I dalam perkara No.298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim mengenai tanah Girik C No.1555 Persil 19 Kelas S.I, seluas 3.850 M2, tidak termasuk dalam Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang, dengan demikian maka papan nama yang ada dilokasi harus dicabut oleh Tergugat I dan perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah Para Penggugat jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

B. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 27 September 2019, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II sepanjang tidak merugikan Tergugat II.
2. Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang dapat kami jelaskan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang, diterbitkan pada tanggal 15 Juli 1992 atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), seluas 521.075, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.1889/1992 tanggal 12 Mei 1992, berdasarkan Surat

*Halaman 27 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*

#### Disclaimer

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



Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.12/HPL/BPN/92, tanggal 20 Februari 1992, diatas tanah negara, Bekas Milik Adat No.2553, 2559, 1575, 2556, 1330, 388, ...834, 347, 2832, 1769, 974, 1574, 626, 1711, 28..., 2974, 1711, 2931, 2558, 54, 54, 48, 1574, 52, 1754, 1754, 971, 53, 53, 595, 306..., 972, 3063, 2250, 2534, 472, 3039, 2686, 3032, 971, 955, 955, 2554, 793, 2262, 1792, 1773, 2939, 1971, 2857, 258, 1326, 3048, 1788, 3033, 3538, 3034, 3035 2258, 2258, 1342, 1574, 2659, 943, 394, 590, 3050, 1565, 992, 993, 2683, 2862, 2862, 994, 1565, 591, 582, 586, 888, 718, 1372, 1598, 388, 889, 2590, 2590, 922, 1299, 281, 2119, 733, **1554**, 3020, 3024, 377, 931, 2332, 2254, 3017, 734, 698, 3015, 1717, 2281, 1576, 1736, 3016, 423, 366, 740, 21, 284, 740, 1718, 20, 2528, 1731, 58, 675, 2518, 558, 556, 593, 2456, 978, 1334, 675, 2517, 955, 675, 903, 2516, 617, 1336, **2536**, 24, 55, 390, 676, 726, 852, 977, 976, 2278, 2282, 2938, 979, 852, 2904, 99, 1335, 3052, 1768, **1554** dan 2893 yang terdiri diatas bekas Eigendom No.6530 Seb.

- b. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, maka cukup jelas bahwa tanah milik Para Penggugat Girik C No.1555 Persil 19 S.I, merupakan pemecahan dari **Girik C No.1554 termasuk dalam cakupan Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Pulogebang** atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS).

Demikian hal-hal yang dapat kami uraikan sebagai tanggapan atas dalil-dalil permohonan Para Penggugat untuk menjadi bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vanklerkvarklard).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.
- Atau
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 28 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Juni 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I tanpa izin memasang Plang Papan Nama di lokasi objek sengketa milik Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan tanah objek sengketa berdasarkan Girik C No.1555, Persil 19, S.I, dengan luas lebih kurang 3.850 M2 adalah benar dan syah milik Para Penggugat, ahli waris dari Rohmah Cs Bin Romeni, dengan batas-batas :
  - Sebelah selatan dengan pagar Seruni 1 & 2 ;
  - Sebelah utara dengan Tanah Nur Ali ;
  - Sebelah timur dengan Tembok pagar Masjid ;
  - Sebelah barat dengan Sisi timur Tol Cakung Cilincing ;
4. Menghukum Tergugat I untuk mencabut seketika Papan Nama dimaksud yang dipasang dilokasi Objek Sengketa tanpa adanya syarat apapun ;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah objek sengketa diatas Girik C No.1555, Persil 19, Klas S.I, dengan luas 3.850 M2 kepada Para Penggugat tanpa adanya syarat apapun, sebagaimana batas-batas tersebut diatas ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian yang timbul selama tanah Objek Sengketa diatas tanah Girik C No.1555, yang dikuasi sejak tahun 1992 sampai sekarang, lebih kurang 28 tahun x Rp.100.000.000,- = Rp.2.800.000.000,-(dua milyar delapan ratus juta rupiah) secara tunai kepada Para Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar dwangsom sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari keterlambatannya setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng hingga kini sebesar Rp. 2.976.000,-(dua juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Halaman 29 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



Membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Tergugat I pada tanggal 3 Juli 2020, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Juni 2020 Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menerangkan bahwa pada tanggal 9 Oktober 2020 telah diberitahukan kepada Para Penggugat dan Tergugat II adanya permohonan banding tersebut ;
3. Memori banding dari Pembanding semula Tergugat I tertanggal 9 September 2020 dan diterima di kepaniteraan perdata pada tanggal 9 September 2020 telah diserahkan kepada Para Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Oktober 2020 ;
4. Kontra memori banding dari Para Terbanding semula Penggugat tertanggal 20 Oktober 2020, diterima di kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 20 Oktober 2020, telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 19 Januari 2021 ;
5. Kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II tertanggal Februari 2021, diterima di kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 9 Februari 2021 ;
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 19 Januari 2021, dan kepada Para Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2020, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Oktober 2020 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, telah diajukan dalam tenggang waktu dan telah memenuhi tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang. Oleh karena itu, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

*Halaman 30 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I, dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding semula Tergugat I adalah pemegang hak atas tanah seluas  $\pm$  521.075 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Hak Pengelolaan Nomor 1/Pulogadung/1992 (sertifikat HPL No.1) yang diperoleh melalui prosedur hukum yang benar dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan cara pembebasan Hak atas tanah, yaitu dengan pelepasan hak dengan pembayaran ganti rugi terhadap hak atas tanah Hak Milik Adat sebanyak 116 orang, yang juga termasuk pembebasan terhadap “tanah obyek sengketa” yang tercatat dan/atau berasal dari tanah girik C No.1554 persil 19.S.I;
- Bahwa terhitung mulai tanggal 15 Juli 1992, tanah obyek sengketa dengan disertai alas hak sertifikat HPL No.1, telah memasang papan pengumuman bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Perum Perumnas (TI) yang dikuasai secara de facto dan de juri sejak tahun 1992;
- Bahwa Terbanding semula Para Penggugat memiliki tanah girik C No.1555 persil 19.S.I atas nama Rohmah Cs, yang tidak termasuk dalam sertifikat HPL No.1/Pulogebang, dan bukan pemecahan girik C No.1554 persil 19.SI, dan menurut Pembanding semula Tergugat I, tanah obyek sengketa adalah girik C No.1554 persil 19.S.I yang merupakan bagian yang dimiliki Pembanding semula Tergugat I berdasarkan sertifikat HPL No.1 yang diperoleh melalui pembebasan dengan ganti rugi kepada pemilik girik C No.1554 persil S.I;
- Bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat adalah “Ahli Waris” dari Rohmah, dan sebelumnya telah mengajukan gugatan dengan obyek sengketa yang sama yaitu tanah girik C No.1555 dalam gugatan Nomor 298/Pdt/2014/PN.Jkt.Tim, yang telah di putus tertanggal 28 Mei 2014 dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan putusan Nomor 502/Pdt/2016/PT.DKI tanggal 1 November 2016 dan telah mempunyai kekuatan tetap;
- Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri terdahulu : “menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, yang berarti status kepemilikan Rohmah cs, atas dasar girik C No.1555 persil 19.S.I terhadap tanah “obyek sengketa” telah ditolak dan tidak diakui akan tetapi dikabulkannya gugatan ahli waris Rohmah cs dalam putusan perkara Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Juni 2020 yang mengakui klaim kepemilikan Terbanding semula Para Penggugat

Halaman 31 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI

#### Disclaimer

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



atas obyek yang sama berakibat adanya dua putusan yang berbeda kepemilikan atau saling bertentangan yang menimbulkan ketidakpastian hukum atas obyek sengketa dan telah melanggar asas “Res Judicata Veritate Habeur”. Kalau demikian, maka putusan terdahulu harus diterima sebagai suatu kebenaran atau kepastian hukum;

Dalam Eksepsi :

- Keberatan mengenai pertimbangan hukum “Nebis In Idem” yang berkesimpulan menolak eksepsi Nebis In Idem, karena :
- Bahwa pihak yang mengajukan gugatan terdahulu berbeda dengan pihak Penggugat dalam perkara Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim dan tuntutan nya juga berbeda (petitumnya);
- Bahwa Pembanding semula Tergugat I keberatan, karena Para Penggugat dalam perkara Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim Ruqoiyah Cs adalah pihak-pihak yang mengakui sebagai ahli waris dari Rohmah, yang menjadi Pewaris atau Penggugat dalam perkara terdahulu Nomor 298/Pdt/2014/PN.Jkt.Tim, yang dalam hukum kewarisan tidak dapat diartikan sebagai pihak yang berbeda atau orang-orang yang mendapat hak waris dari pewaris. Hal ini sesuai dengan M. Yahya Harahap, mengenai teori kedudukan ahli waris dengan pewaris sebagai kesatuan pihak yang sama. Bahwa : melekatnya “Nebis In Idem” dalam putusan yang berkekuatan tetap yakni subyek dalam perkara terdahulu, dengan yang di ajukan kemudian adalah “sama”, yang dianggap sama, pihaknya adalah meliputi: orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan ketentuan umum dari pihak yang berpekara, seperti ahli waris, sejalan dengan sifat dari suatu pewarisan berdasarkan KUH Perdata, yakni kedudukan ahli waris demi hukum menggantikan kedudukan “si Pewaris” yang meninggal dalam lapangan hukum kekayaan sehingga hubungan hukum antara pewaris dengan ahli warisnya terhadap suatu kepemilikan atas barang atau hak tertentu haruslah dianggap sebagai suatu kesatuan pihak yang sama (Pasal 833 KUH Perdata);
- Bahwa mengenai tuntutan (petitum) dalam perkara terdahulu dengan yang sekarang Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim berbeda, karena tuntutan yang diajukan sama yaitu obyek sengketa yang sama dengan pihak yang sama pula walaupun menggunakan narasi yang berbeda, yaitu adanya perbuatan melawan hukum;
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Pengadilan Tinggi memutuskan sebagai berikut:

*Halaman 32 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Menerima dan/atau mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim, tanggal 23 Juni 2020 yang di mohonkan banding tersebut;
- Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat, telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan pemeriksaan di persidangan, dari pemeriksaan saksi dan pembuktian, maupun pemeriksaan lapangan dan tempat, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dalam penerapan hukumnya;
- Dalam pembuktian tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Terbanding I dan Terbanding II semula Pembanding memiliki tanah girik C No.1555 persil 19.S.I dengan luas 3.850 m<sup>2</sup>, dan tanah girik C No.1555 persil 19.S.I tidak ada dalam sertifikat HPL No.1/1992/Pulogebang, dan karenanya pemasangan papan nama oleh Tergugat I semula Pembanding I, jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tanah girik C No.1555 persil 19.S.I tidak pernah dibebaskan;
- Bahwa jika tanah sudah di bebaskan, sudah pasti surat-surat aslinya sudah di tangan Tergugat I semula Pembanding I, ternyata surat giriknya masih di tangan Para Terbanding semula Para Penggugat dalam warkahnya tidak ada tanah girik C No.1555 persil 19.S.I tidak ada pengajuan di dalam sertifikat HPL No.1/Pulogebang;
- Berdasarkan uraian diatas, maka kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan sebagai berikut :
  1. Menolak Banding Tergugat I semula pembanding I;

Halaman 33 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim;
3. Biaya menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak dianggap telah maktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari serta meneliti secara cermat berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Juni 2020 dan telah membaca dan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding dari para pihak. Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa perkara Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Juni 2020 sebagaimana telah dijelaskan dalam eksepsi Pembanding semula Tergugat I, bahwa perkara tersebut diatas telah pernah diajukan gugatan dalam perkara Nomor 298/Pdt/2014/PN.Jkt.Tim yang telah di putus oleh Pengadilan Negeri Jakarta timur tanggal 28 Mei 2014 dan telah di putus oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Nomor 502/Pdt/2016/PT.DKI tanggal 1 November 2016 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa amar putusan perkara Nomor 298/Pdt/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 28 Mei 2014 adalah sebagai berikut :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;

Dalam Rekopensi :

- Menyatakan gugatan rekopensi Penggugat Rekopensi semula Tergugat Konpensasi tidak dapat diterima;

Dalam Konpensasi dan Rekopensi :

Halaman 34 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Kopensi semula Tergugat Rekopensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.422.000,- (dua juta empat ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi Penggugat dalam perkara Nomor 298/Pdt/2014/PN.Jkt.Tim adalah Rohmah Cs Bin Romani, sedangkan Tergugatnya adalah

1. Perusahaan Umum Perumahan Nasional, yang berkedudukan di Jalan Letjen D.S. Panjaitan disebut sebagai Tergugat I;
2. Perusahaan Umum Perumahan Nasional Divisi regional III Jakarta, berkedudukan di Jalan I Ngurah Rai, Duren Sawit, Jakarta Timur, disebut sebagai Tergugat II;
3. Kepala Badan Pertanahan Nasional RS, berkedudukan di Jalan Raya Sisingamangraja Jakarta Selatan disebut sebagai Tergugat III;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo (sekarang) yang menjadi Penggugat adalah ahli waris dari Rohmah Cs Bin Romani adalah :

1. Ruqoyah, beralamat di Ujung Krawang RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
2. Rohilah, beralamat di Ujung Krawang RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
3. Mardiana, beralamat di Kampung Buaran RT.04/03, Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
4. Wawan Firmansyah, beralamat di Ujung Karawang, RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
5. Zainul Arifin, beralamat di Ujung Karawang RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
6. Sa'diah, beralamat di Ujung Karawang RT.007/05, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;

Sedangkan yang menjadi Tergugat adalah :

1. Perusahaan Umum Perumahan Nasional Pusat Cq Perum Perumahan Nasional Jakarta, beralamat di Divisi Regional III, Jalan I Ngurah Rai, Duren Sawit, Jakarta Timur disebut sebagai Tergugat I ;
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jalan Soemarno, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur disebut sebagai Tergugat II;

*Halaman 35 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sudah terdapat putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan nomor register perkara 502/Pdt/2016/PT.DKI tanggal 16 November 2016, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut dengan amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut ;

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.

Dalam pokok perkara :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.

Dalam Rekonpensi :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Mei 2015 Nomor 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Pembanding/semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut tidak diajukan upaya hukum kasasi dan telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam undang-undang. Yang artinya Penggugat tidak menggunakan haknya terhadap upaya hukum terhadap putusan tersebut, maka dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi dengan nomor register perkara 562/Pdt/2016/PT.DKI dinyatakan telah Inkraacht van gewijsde atau dengan kata lain putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, selanjutnya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap bersifat positif berupa : menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan sebagian atau seluruhnya. Dan penjatuhan putusan positif atas suatu perkara akan berakibat apa yang disengketakan sudah bersifat litis finiri opperfet, yang berarti masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas kedudukan dan status para pihak terhadap "obyek" sengketa sudah berakhir dan pasti ;

Halaman 36 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



Menimbang, bahwa untuk dikatakan suatu perkara Nebis In Idem adalah subyeknya sama dan obyek yang disengketakan sama pula, apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap, putusan terdahulu bersifat positif

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan adalah apakah perkara yang diajukan terdahulu dengan nomor perkara Nomor 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim yang telah diputus tanggal 28 Mei 2015 obyek gugatannya dan subyeknya sama dengan obyek dan yang menjadi subyeknya dalam perkara 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim yang telah diputus tertanggal 23 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan/dihubungkan perkara terdahulu yang telah diuraikan diatas dengan perkara sekarang (aquo) Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim menurut Majelis Hakim Tingkat banding apa yang disengketakan telah memenuhi kriteria perkara Nebis In Idem. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 647/K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 Jo. Yurisprudensi Nomor 1226K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara terdahulu yang perkaranya Nomor 298/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dengan perkara sekarang (464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim) menurut Majelis Hakim Tingkat Banding baik subyek, maupun obyeknya adalah sama yakni Rohmah bin Romani sebagai Penggugat dan Perusahaan Umum Perumahan Nasional sebagai Tergugat I, Perusahaan Umum Perumahan Nasional Divisi Regional III, Jakarta disebut sebagai Tergugat II , Kepala Badan Pertanahan RI Jakarta Selatan disebut sebagai Tergugat III;

Sedangkan dalam perkara sekarang (464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim yang menjadi Penggugat adalah Para ahli Waris dari Rohmah Cs bin Romani (ada 6 orang) sedang yang menjadi Tergugatnya adalah Perusahaan Perumahan Nasional Pusat sebagai Tergugat I dan Badan Pertanahan Nasional kotif Jakarta Timur ;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim tingkat Pertama menyatakan perkara Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim bukanlah perkara Nebis In Idem, karena yang menjadi subyek (penggugat) dalam perkara terdahulu adalah berbeda yakni Rohmah bin Romani sebagai pewaris dan perkara yang sekarang

*Halaman 37 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah ahli waris dari pewaris sebagai Penggugat. Hal demikian menurut majelis hakim Tingkat Banding tidak dapat dibenarkan karena Pewaris dengan ahli waris adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan "karena menurut ketentuan hukum Perdata, kedudukan ahli waris demi hukum menggantikan "si Pewaris" yang meninggal dalam lapangan hukum kekayaan sehingga hubungan hukum antara pewaris dengan ahli warisnya terhadap suatu kepemilikan atas barang atau hak tertentu, haruslah dianggap sebagai suatu kesatuan pihak yang sama (ketentuan pasal 833 KUHPdt)

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai Nebis In Idem dalam perkara Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim dapat diterima maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa mengenai pokok perkara oleh karena eksepsi Nebis In Idem diterima gugatan pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Juni 2020, tidak dapat dipertahankan dan harus di batalkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding/semula Penggugat dinyatakan di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar ongkos perkara ditingkat peradilan dan di Tingkat banding akan dicantumkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulang di Jawa dan madura, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 yang telah diroboh dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pemanding /semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Juni 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;

## **Mengadili sendiri**

Dalam eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Pemanding/semula Tergugat I dikabulkan ;

Dalam Pokok Perkara

*Halaman 38 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI*

### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Terbanding/semula Penggugat ditolak ;
- Menghukum Para Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Jum,at** tanggal **21 Mei 2021** oleh kami **HI.A.Sanwari.HA,S.H.,M.H** Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Siti Farida MT.S.H.,M.H** dan **Drs.Amin Sembiring, S.H.,M.H** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **3 Juni 2021** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta **Dewi Rahayu.,S.H,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar;

**Hakim Anggota**

**Hakim Ketua Majelis**

**Siti Farida.MT,S.H.,M.H**

**HI.A.Sanwari HA,S.H.,M.H**

**Drs.Amin Sembiring, S.H.,M.H**

**Panitera Pengganti**

**Dewi Rahayu.,S.H,M.H**

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 10.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-

Halaman 39 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Proses	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 40 dari 39 halaman Putusan. Nomor 68/ Pdt/2021/PT.DKI