



**PUTUSAN**

Nomor 3173 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**H. IDING TAING**, bertempat tinggal di Pondok Kopi, Blok H, Nomor 3, RT. 007 RW. 08, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Robert L. Tobing, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Graha Tirtadi Lantai 5/506, Jalan Raden Saleh Nomor 20, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I;

**L a w a n**

**EVIE SETIAWATI**, bertempat tinggal Jalan Musi Nomor 10, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sutedja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Bungur Besar Raya Nomor 55/2D, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2010;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I;

**D a n:**

1. **Sdr. CICIH**, bertempat tinggal di Jalan Gandaria Raya Nomor 41, RT/RW. 013/011, Kelurahan Bojong Gede, Bogor;
2. **SAKAM ACIM**, bertempat tinggal di Kampung Jembatan RT/RW. 016/02, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
3. **PERUM PERUMNAS**, berkedudukan di Jalan Raya Cakung Timur, Rumah Susun Seruni II, Lantai Dasar, Jakarta Timur, diwakili oleh General Manager Perum Perumnas Regional III, Drs. Aukce Aulia K, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Zulfikar M Rio, SH.MH, Advokat, berkantor di Jalan Cempaka Putih Tengah II-IC Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2010;
4. **KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PROVINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Jati Baru Nomor 1, diwakili oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta, Budi

Halaman 1 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widiantoro, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Norwenda, S.H., dan kawan, semuanya pegawai Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2010;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, Turut Tergugat/Turut Terbanding I, II, Pembanding II, Turut Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 29 November 2002 telah membeli sebidang tanah Hak Milik Adat Kohir Nomor C. 572, Persil 44, Blok. D.I, seluas lebih kurang 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi), yang terletak di RT. 001, RW. 003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dari Tuan Hotib Bin Mihad (Haji Hotib Bin Mihad) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 85, tanggal 29 November 2002 yang dibuat oleh Notaris Zainal Almanar, S.H., Notaris di Jakarta, (Bukti P-1); dan selanjutnya Akta Pengikatan Jual Beli *a quo vide* bukti P-1 diteruskan dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1430/2004, tanggal 16 Maret 2004 yang dibuat oleh Haji Harjono Moekiran, S.H., PPAT di Jakarta Timur. (Bukti P-2);
2. Bahwa batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) *vide* bukti P-2 adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara Tanah Name Binti Naman;
  - Sebelah Timur Saluran Air;
  - Sebelah Selatan Jalan/Gereja;
  - Sebelah Barat Tanah Name Binti Naman;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat pada 29 November 2002 juga telah membeli sebidang tanah Hak Milik Adat, Kohir Nomor C. 1545, Persil 1, Blok S. I, seluas lebih kurang 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi), yang terletak di RT. 001, RW. 003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dari H. Entjang Hasanudin, BA, cs berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 87, tanggal 29 November 2002, yang dibuat oleh Notaris Zainal

Halaman 2 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almanar, S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P-3) dan selanjutnya Akta Pengikatan Jual Beli *a quo vide* bukti P-3 dan selanjutnya Akta Pengikatan Jual Beli *a quo vide* bukti P-3 diteruskan dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 504/2005, tanggal 15 April 2005 yang dibuat oleh Haji Harjono Moekiran, S.H., PPAT di Jakarta Timur (Bukti P-4);

4. Bahwa batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat I seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) *vide* bukti P-4 adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Bengkel las/tanah H.Entjang M. BA
- Sebelah Timur Tanah H. Entjang Hasanuddin, BA
- Sebelah Selatan Tanah Ex Subadi/TPU;
- Sebelah Barat Tanah Parlin/Ex H. Suri;

Proyek Banjir Kanal Timur;

5. Bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merencanakan pembangunan Banjir Kanal Timur untuk menanggulangi Banjir di Wilayah DKI Jakarta berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 3504/2003 tentang penguasaan perencanaan/peruntukan bidang untuk pelaksanaan pembangunan *trace* banjir kanal timur dan fasilitasnya dari yaitu:

Kali Cipinang sampai dengan Laut Jawa melalui Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Pondok Bambu, Kelurahan Malaka Sari, Kelurahan Malaka Jaya, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pulo Gebang, Kelurahan Ujung Menteng, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota administrasi Jakarta Timur;

6. Bahwa tanah milik Penggugat seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) sebagaimana bukti P-1 sampai dengan P-4) yang terletak di Kelurahan Pondok Kopi terkena dampak pembangunan proyek tersebut;

7. Bahwa tanah yang akan dibebaskan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta setelah diukur ulang sesuai dengan data inventaris peta 309, 309 A, 309 B dan 309 C Nomor urut 1 adalah seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) terletak di Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Hal ini berarti luas tanah Penggugat adalah seluas 20 % dari 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) =1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma dua meter persegi);

Tentang Claim Pihak Ketiga:

8. Bahwa sewaktu pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan melakukan ganti rugi atas tanah yang terkena proyek banjir kanal timur, tiba-tiba muncul Tergugat I,

Halaman 3 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



II, III dan IV yang juga mengklaim sebagai pemilik atas tanah 309, 309 A, 309 B dan 309 C Nomor urut 1 adalah seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) terletak di Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

9. Bahwa Penggugat keberatan atas claim dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV atas tanah milik Penggugat yang terkena proyek BKT tersebut, karena tanah-tanah *a quo vide* P-1 sampai dengan 4 adalah benar-benar milik Penggugat karena:

- Penggugat telah menguasai fisik tanah sejak tahun 2003 sampai dengan dibebaskan oleh Turut Tergugat;
- Penggugat juga membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Bukti P-5);

Adanya surat pernyataan kepemilikan tanah dari para pemilik tanah sebelumnya yang diketahui oleh Lurah Pondok Kopi yaitu:

- Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah yang ditanda tangani oleh H. Hotib Bin Mihad, tanggal 14 November 2002 (bukti P-6);
- Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah yang ditanda tangani oleh H. Encang Hasanudin BA, tanggal 14 November 2002 (bukti P-7);
- Surat Penjelasan dari Perum Perumnas (Tergugat IV) perihal penjelasan kepemilikan tanah yang berasal dari beberapa girik di Kelurahan Pondok Kopi masuk dalam peta rincian pembebasan tanah BKT Nomor 309 Nomor RegIII/Cab.Jak/3/10/06, tanggal 31 Oktober 2006 (Bukti P - 8) yang pada pokoknya menerangkan tanah-tanah milik Penggugat yang terkena proyek BKT berada diluar HPL (Hak Pengelolaan Lahan) Tergugat IV;

10. Dengan demikian Penggugat adalah benar-benar pemilik yang sah atas 20 % tanah-tanah *a quo* yang dibebaskan oleh Turut Tergugat untuk proyek BKT, dan oleh karena itu Penggugat pihak yang paling berhak menerima ganti kerugian atas pembebasan lahan miliknya, yang sesuai dengan hasil pengukuran adalah seluas 20 % dari tanah seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) = 1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma lima meter persegi);

Tentang Perbuatan Melawan Hukum

11. Bahwa oleh karena adanya claim dari Tergugat I sampai dengan IV atas tanah-tanah yang dibebaskan tersebut, maka Penggugat tidak dapat memperoleh ganti kerugian dari pihak Turut Tergugat. Sekretaris Kota Jakarta Timur pernah mengundang pihak-pihak yang mengklaim sebagai pemilik tanah *a quo* termaksud Penggugat untuk mencari penyelesaian secara kekeluargaan, namun upaya tersebut tidak berhasil;



12. Bahwa oleh karena mediasi yang dilakukan Sekretaris Kota Jakarta Timur tersebut gagal, maka Turut Tergugat men*consignatie* uang ganti kerugian sebesar Rp14.941.621,800,00 (empat belas miliar sembilan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh satu ribu delapan ratus rupiah) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Berdasarkan Penetapan Nomor 408/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 Desember 2008 dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur (bukti P-9) dan Pelaksanaan Penetapan penitipan uang ganti rugi/*consignatie*, tanggal 23 Desember 2008 dari Pengadilan Negeri Jakarta-Timur (bukti P-10);
13. Bahwa mestinya Penggugat lah yang berhak menerima uang ganti kerugian tersebut dari Turut Tergugat, namun karena adanya klaim dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, maka Para Penggugat tidak dapat menerima uang ganti kerugian dari Turut Tergugat. Tindakan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV di atas, yakni mengklaim tanah-tanah *a quo* sebagai milik mereka merupakan tindakan melawan hukum, karena klaim Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah, sehingga dengan demikian klaim Tergugat I sampai dengan Tergugat IV adalah tidak berdasar hukum;
- Tentang ganti kerugian
14. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IV adalah sangat merugikan diri Penggugat baik secara materiel maupun immateriel;

#### A. Kerugian materiel

Secara materiel Penggugat menderita kerugian, karena tidak dapat menerima uang ganti kerugian dari Turut Tergugat yakni sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) yaitu 20% dari keseluruhan uang ganti kerugian yang di *consignatie* oleh Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebesar Rp14.941.621,800,00 (empat belas miliar sembilan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh satu ribu delapan ratus rupiah);

Dan oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menyimpan/ meng*consignatie* uang ganti kerugian *a quo* harus menyerahkannya kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus;

Bahwa oleh karena Tergugat I sampai dengan IV adalah pihak yang bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum ini yang menyebabkan tertundanya hak Penggugat untuk menerima ganti kerugian *a quo* dari Turut Tergugat, maka sudah sepantasnya dan selayaknya Tergugat I sampai

Halaman 5 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



dengan IV harus dihukum secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 1 % perbulan dari Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) yang perhitungannya dimulai pada saat uang tersebut *diconsignatie* berdasarkan pelaksanaan penetapan penitipan uang ganti rugi/*consignatie*, tanggal 23 Desember 2008 *vide* bukti P-10) sampai terjadinya pembayaran kepada Penggugat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dimana pada saat gugatan ini diajukan bunga yang harus ditanggung oleh Tergugat I sampai dengan IV sudah mencapai Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) x 1 % x 12 bulan = Rp358.598.923,00 (tiga ratus lima puluh delapan juta lima ratus sembilan puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah) pembayaran mana harus diserahkan Tergugat I sampai dengan IV secara tanggung renteng kepada Penggugat secara tunai seketika dan sekaligus;

B. Kerugian immaterial:

Bahwa karena Penggugat merasa tertekan secara psikis akibat perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dimana nama baik dan perasaan tertekan sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun dalam kesempatan ini Tergugat I sampai dengan IV harus dihukum pula untuk meminta maaf dan mengganti kerugian immateriel dalam bentuk uang yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I sampai dengan IV secara tanggung renteng kepada Penggugat secara tunai seketika dan sekaligus;

15. Bahwa oleh karena Tergugat I sampai dengan IV adalah pihak yang bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum ini, maka mereka juga harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

16. Bahwa Turut Tergugat juga harus dihukum untuk tunduk pada isi putusan ini;

Tentang Putusan Serta Merta:

17. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas 20 % dari tanah *a quo* yang telah dibebaskan oleh Turut Tergugat untuk proyek BKT, maka Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas uang ganti kerugian *a quo* sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah). Agar kerugian Penggugat tidak terus bertambah akibat tertundanya pembayaran ganti kerugian *a quo*, maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur sudah sepatutnya



dan selayaknya memutuskan secara serta merta (UBV) untuk menyerahkan terlebih dahulu uang *consignatie* dari Turut Tergugat yakni sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) kepada Penggugat walaupun ada banding, kasasi maupun *verzet* dari pihak-pihak yang berkepentingan termaksud dan tidak terbatas dari Para Tergugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Evie Setiawati) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebagian tanah-tanah yang telah dibebaskan oleh Turut Tergugat (Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta) untuk proyek Banjir Kanal Timur dimana tanah milik Penggugat ialah seluas 1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma dua meter persegi) yakni 20% dari seluruh luas tanah proyek BKT yang berdasarkan data inventaris peta 309, 309A, 309 B dan 309 C Nomor urut 1 total luas seluruhnya adalah seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) terletak di Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur;
3. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas uang ganti kerugian proyek BKT yaitu sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) yaitu 20 % dari uang ganti rugi proyek BKT yang di *consignatie* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh Turut Tergugat berdasarkan Pelaksanaan Penetapan Penitipan Uang Ganti Rugi/*consignatie* tanggal 23 Desember 2008 dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur *vide* bukti P-10 yang seluruhnya berjumlah Rp14.941.621,800,00 (empat belas miliar sembilan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh satu ribu delapan ratus rupiah) dan karenanya hak Penggugat adalah sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah);
4. Menyatakan Tergugat I (H. Idi Taing) Tergugat II (Sdri. Cich) Tergugat III (Sakam Acim als Sakam Sutiana) dan Tergugat IV (Perum Perumnas) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yaitu mengklaim sebagai pemilik tanah-tanah untuk proyek Banjir Kanal Timur sesuai Data Inventaris peta 309, 309A, 309 B dan 309 C Nomor urut 1 seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur tanpa berdasar hukum;

5. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyerahkan uang ganti kerugian atas proyek Banjir Kanal Timur yang dititipkan/diconsignasikan oleh Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) kepada Penggugat secara tunai seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiel secara tunai seketika dan sekaligus sebesar 1 % setiap bulannya dari Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) terhitung sejak bulan Desember 2008 sampai pembayarannya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Dimana pada saat gugatan ini diajukan kerugian tersebut telah mencapai Rp358.598.923,00 (tiga ratus lima puluh delapan juta lima ratus sembilan puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah);
7. Menghukum Tergugat I sampai dengan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian immateriel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai seketika dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya perkara;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, *verzet* dari pihak yang berkepentingan termaksud dan tidak terbatas dari Para Tergugat;

Subsidiar:

*Et aequo et bono*

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Bahwa pada angka 1, 2, 3, 5, 11, dan 12 surat gugatannya Penggugat mendalilkan, Penggugat memiliki tanah seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) yang dibeli dari: Tuan Hotib bin Mihad dengan AJB Nomor 85/2002, tanggal 29 November 2002, seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dan Tuan Haji Entjang Hasanudin, BA dengan AJB Nomor 504/2005, tanggal 15 April 2005, seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi). Dan

Halaman 8 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015

**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

berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 3504/2003 tentang pembangunan Trace BKT dan fasilitasnya di Kelurahan Pondok Kopi, tanah milik Penggugat seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) terkena dampak pembangunan proyek tersebut dan sewaktu pemerintah DKI Jakarta akan membayar ganti rugi atas tanah yang terkena proyek Trace BKT, tiba-tiba muncul Tergugat I, II, III dan IV, yang mengklaim tanah 309, 309 A, 309 B, 309 C nomor urut 1 seluas 9.641 m<sup>2</sup>, di Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dan oleh karena tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat, uang ganti rugi tanah sebesar Rp14.941.621.800,00 (empat belas miliar sembilan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh satu ribu delapan ratus rupiah) atas tanah seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) oleh Sekretaris Kota Jakarta Timur di *Consignatie* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan Penetapan Nomor 408/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Desember 2008; Apabila Penggugat dirugikan akibat adanya klaim dari Para Tergugat *in casu* Tergugat I, atas uang ganti rugi tanah yang dibebaskan Turut Tergugat, yaitu peta: 309,309 A, 309 B, 309 C, nomor urut 1, seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi), maka menurut hukum formil, Penggugat tidak cukup hanya menarik Para Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, akan tetapi Penggugat juga harus mengikut sertakan Tuan Hotib bin Mihad dan Tn. Haji Entjang Hasanudin, BA, selaku pihak yang menjual tanah kepada Penggugat, agar duduk perkaranya menjadi jelas dan terang mengenai apakah kedua bidang tanah tersebut termasuk dalam peta bidang tanah 309,309 A, 309 B, 309 C, seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi);

- Bahwa sesuai dengan Penetapan Nomor 408/Pdt.P/2008/PN.Jkt-Tim, tanggal 19 Desember 2008, peta bidang tanah 309, 309 A, 309 B, 309 C, seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) di Kelurahan Pondok Kopi, diklaim oleh:

- \* H. Idi Taing, sekarang Tergugat I;
- \* Ahmad Soleh/Evi Setiawati, sekarang Penggugat;
- \* Sdri. Cicih/sekarang Tergugat II;
- \* Sakam bin Acim/sekarang Tergugat III;
- \* Perum Perumnas/sekarang Tergugat IV;

Oleh karena yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah adanya keberatan Penggugat atas klaim dari pihak-pihak "yang tiba-tiba muncul" *in casu* H. Idi Taing, Cs. termasuk Tuan Ahmad Soleh, sebagaimana disebutkan dalam

Halaman 9 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015

#### 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)



Penetapan Nomor 408/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Desember 2008, maka menurut hukum Tuan Ahmad Soleh juga haruslah ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikut sertakan Tuan Hotib bin Mihad, Tuan Haji Entjang Hasanudin, BA, dan Tuan Ahmad Soleh, sebagai pihak kedalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat yang didaftar setahun yang lalu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yaitu pada tanggal 2-2-2010, menjadi kurang pihak dan tidak lengkap atau *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*;

2. Gugatan Penggugat cacat *obscuur libel*.

- Bahwa butir 6 (enam) surat gugatannya, Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) dan pada butir 10 (sepuluh) Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas 20 % dari tanah 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi), yang dibebaskan Pemda DKI untuk pembangunan BKT, yaitu seluas = 1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma dua meter persegi), selanjutnya pada angka 2 dan 3 *petitum* gugatannya, Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pihak yang paling berhak atas tanah seluas seluas 20 % dari 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) = 1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma dua meter persegi) dan uang ganti rugi sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah);

Bahwa dengan dalil gugatan yang demikian, gugatan Penggugat menjadi kabur, tidak jelas oleh karena tidak pasti mengenai luas tanah yang dituntut Penggugat, apakah seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) ataukah seluas 1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma dua meter persegi) dan selain itu terdapat ketidak-sinkronan antara dalil-dalil gugatan dengan *petitum*;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Gugatan bersifat kabur (*obscuur libel*);

- a. Bahwa tidak ada kejelasan mengenai subjek serta objek yang jelas, klaim Penggugat yang telah membeli tanah dengan sesuai Peta BKT 309, 309A, 309b, 309c, berdasarkan Persil 44 D1 dan 1 S 1 adalah tidak jelas dan tidak benar karena Peta BKT 309, 309A, 309B, 309C terletak pada persil 47 S 1, jadi Persil 44 D1 tidak terletak pada peta bidang sebagaimana yang diklaim Penggugat oleh karenanya dasar hukum atas klaim tersebut tidak



tepat, selanjutnya mengenai perihal maksud gugatan, apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau *wanprestasi*, karena didalam gugatan Penggugat tidak jelas gugatan ini gugatan apa, apabila gugatan mengenai perbuatan melawan hukum (PMH) tapi Penggugat tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang mana dan pelanggaran Undang Undang yang mana yang telah dilakukan oleh Tergugat IV (empat), apabila gugatan *wanprestasi* maka Perjanjian mana yang telah Tergugat IV (empat) lakukan yang dapat merugikan Penggugat serta didalam *petitum* Penggugat juga tidak menyatakan Tergugat IV bersalah melakukan perbuatan melawan hukum atau melakukan *wanprestasi*;

- b. Bahwa oleh karena adanya perbedaan antara dalil dalam *posita* dengan *petitum* yang dimohonkan dalam gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak cermat dan kabur, dengan demikian gugatan Penggugat seyogyanya tidak perlu dipertimbangkan lagi, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, yang mengandung kaedah hukum bahwa:

"*Petitum* dalam suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh *positum*/dalil-dalil yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan *petitumnya*, bilamana hubungan antara *posita* dan *petitum* tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur sehingga menurut Hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu harus dinyatakan: 'tidak dapat diterima';

2. Bahwa demikian juga pendapat yang sama dari Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 (Yurisprudensi Pen.I/71, halaman 51, yang menyatakan: "bahwa gugatan yang tidak sempurna, setidak tidaknya apa yang dituntutnya kurang jelas, harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2011 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebagian tanah yang telah dibebaskan oleh Turut Tergugat (Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta) untuk Proyek BKT, dimana tanah milik Penggugat seluas 1.928 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan meter persegi) atau 20 % dari seluruh luas tanah proyek BKT berdasarkan Data Inventarisasi Peta 309, 309A, 309B, 309C



nomor urut 1 dari total luas seluruhnya 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) terletak di Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur;

3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas uang ganti Proyek BKT sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah), yaitu 20 % dari uang ganti rugi yang *diconsignasi* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh Turut Tergugat berdasarkan pelaksanaan Penetapan Penitipan Uang Ganti Rugi/*Consignatie* tanggal 23-12-2008 yang jumlah seluruhnya Rp14.941.621.800,00 (empat belas miliar sembilan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh satu ribu delapan ratus rupiah);
4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyerahkan uang ganti rugi atas Proyek BKT yang dititipkan/ *diconsignatie*kan oleh Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar 1 % dari Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah), terhitung mulai bulan Desember 2008 sebesar Rp358.598.923,00 (tiga ratus lima puluh delapan juta lima ratus sembilan puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini, yang hingga kini sebesar Rp1.241.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan IV, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 545/PDT/2014/PT.DKI tanggal 3 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 26 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 545/PDT/2014/PN.DKI *juncto* Nomor 48/Pdt.G/Intv/2010/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 21 Mei 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 28 Mei 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 20 Mei 2015;
4. Tergugat IV pada tanggal 18 Mei 2015;
5. Turut Tergugat pada tanggal 1 Juni 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 4 Juni 2015;

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

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

1. Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum pembuktian;

Bahwa pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi pada halaman 6, alinea ke-5, menyatakan: "berdasarkan keterangan saksi-saksi dan surat-surat yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam persidangan, Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menyatakan, Penggugat sekarang Terbanding adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa, berdasarkan AJB Nomor 1430 Tahun 2004 dan AJB Nomor 504 Tahun 2005, dst ...;

- Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 25 Agustus 2011, karena Harjono Moekiran, S.H., sudah tidak berwenang membuat AJB Nomor 504 (bukti P.3), sebab yang bersangkutan telah diberhentikan dengan tidak hormat sebagai PPAT terhitung tanggal 15 Maret 2005, dengan Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 6-X-A-2005 *juncto* Surat Deputi Bidang Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Nomor 755/17.3.300/III/2012, tanggal 7 Maret 2012 (bukti tambahan II dan III dari Tergugat I);

Oleh karena itu bukti P-3 merupakan akta palsu. tidak sah dipergunakan

Halaman 13 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015

#### 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)



sebagai alat bukti dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara yang menyatakan: "Akte Otentik ialah suatu Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pegawai Umum yang berkuasa untuk itu", dst ...;

- Bahwa dari fakta-fakta di atas maka pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt-Tim, tanggal 25 Agustus 2011, halaman 41, alinea ke-7 yang menyatakan, "Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya", yang dikuatkan Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan putusan pada halaman 6, alinea ke-5, adalah pertimbangan yang tidak saksama, karena didasarkan atas kekuatan pembuktian yang tidak sah;

Oleh karenanya cukup beralasan apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 545/Pdt/2011/PT.DKI, tanggal 3 Desember 2014 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 25 Agustus 2011;

2. Majelis Hakim *Judex Facti* tidak saksama memeriksa fakta-fakta dan bukti yang diajukan dalam persidangan;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah menerapkan hukum pembuktian dan tidak saksama memeriksa fakta-fakta dan alat bukti yang diajukan dalam persidangan terkait dengan letak tanah perkara;

- Bahwa pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi pada halaman 6, alinea ke-4, menyatakan: "objek sengketa tanah milik Penggugat sekarang Terbanding terdiri dari 2 lokasi, pertama tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) berdasarkan AJB Nomor 1430/2004 terletak di RT. 001/RW. 003 Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur (P-2) dan tanah seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) berdasarkan AJB Nomor 504/2005, terletak di RT.001/RW.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur (P.4)";
- Pertimbangan putusan Pengadilan Negeri pada halaman 40, alinea ke-1, 2, dan 3, menyatakan:

Alinea ke-1:

"Bahwa dari bukti P.1 dan P.2 Penggugat pada tanggal 29-11-2002, membeli tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dari Hotib bin Mihad";

Alinea ke-2:

"dari bukti P.3 dan P.4 terbukti Penggugat pada tanggal 29-11-2002 membeli tanah lagi dari Herman bin Susilo bin H.E. Hasanudin, BA dkk., seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi)";

Halaman 14 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



Alinea ke-3:

“Yang terletak di Jalan Judi I, RT.008/003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”, dst ...;

Bahwa dari pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta dan pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang disebutkan di atas jelas terlihat, bahwa letak tanah perkara seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dan seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi), tidak jelas dan tidak pasti;

- Bahwa seandainya Pengadilan Tinggi dengan saksama memeriksa seluruh fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, seharusnya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt-Tim, tanggal 25 Agustus 2011 dibatalkan, dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, oleh karena letak tanah perkara tidak pasti, tidak jelas;

Bahwa ketidakpastian mengenai letak tanah perkara jelas terlihat dari fakta-fakta dan bukti-bukti sebagai berikut:

- a. Dalam gugatan pada halaman 2, angka 1 dan 3, putusan Pengadilan Negeri disebutkan, tanah perkara terletak di RT.001/RW.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
- b. Berita Acara Persidangan tertanggal 13 Juli 2011, saksi Penggugat/ H. Ma'ruf menerangkan: “Saya kenal dengan Penggugat pada tahun 2001, karena saat Penggugat mau membeli tanah ayah saya/Hotib bin Mihad, saya bertindak sebagai Pengampu, tanah yang saya jual kepada Penggugat terletak di Rt.007/02, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”;
- c. Bukti P-1 (Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 85), tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) terletak di Rt.001/Rw.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, sementara menurut bukti P-2 (AJB Nomor 1430/2004), tanah seluas 800 m<sup>2</sup>, terletak di Rt.008/Rw.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
- d. Bukti P-3 (Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 87), tanah seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) terletak di Rt.001/Rw.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, sementara menurut bukti P-4 (AJB Nomor 504/2005), tanah seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) terletak di Rt.008/Rw.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

Halaman 15 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



- e. Bukti P-5.a s/d. 5.i, tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) terletak di Rt.008/Rw.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dan menurut bukti P-5.j sampai dengan 5.o, tanah seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) terletak di Rt.008/Rw.003, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

Bahwa dari fakta-fakta dan bukti-bukti di atas, letak tanah perkara tidak pasti dan oleh karenanya cukup beralasan apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 545/Pdt/2011/ PT-DKI, tanggal 3 Desember 2014 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt-Tim, tanggal 25 Agustus 2011;

3. Putusan Pengadilan Tinggi didasarkan atas kekuatan pembuktian yang tidak sah;

- Bahwa alas hak dari Hotib bin Mihad untuk menjual tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) kepada Penggugat dengan menerbitkan Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah tanggal 14-11-2002 seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) (bukti P-6), Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 85/2002 (bukti P-1) dan AJB Nomor 1.430/2004 (bukti P.2) adalah: Keterangan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan/KP.PBB.41 tahun 1991 Nomor 572 (bukti P-11);

Dan alas hak dari H. Entjang Hasanudin, Cs untuk menjual tanah seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) kepada Penggugat dengan menerbitkan Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah tanggal 14-11-2002 seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) (bukti P-7), Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 87/2002 (bukti P-3) dan AJB Nomor 504/2005 (bukti P-4), adalah Keterangan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan/KP.PBB.41 tahun 1991 Nomor 572 (bukti P-12);

Bahwa bukti peralihan tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dan 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) dari Hotib bin Mihad dan H. Entjang Hasanudin, Cs kepada Penggugat (bukti P-6, P-1, P-2, P-7, P-3, P-4) tidak sah dan cacat hukum, karena dibuat berdasarkan bukti P-11 dan P-12 yang tidak sah, dengan alasan:

- a. Bukti P-11 dan P-12 bukan Girik, tetapi hanya Daftar Keterangan Objek Pajak/KP.PBB.41, dan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, sesuai Surat Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Duren Sawit Nomor S-719/MPJ.20/KP.0906/2011, tanggal 9-10-2011 (bukti Tambahan I);

Dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak tanggal 27 Maret 1993 Nomor SE-15/PJ.G/1993 tentang Larangan Penerbitan: Girik/Petuk D/Ketitir/ Buku



C/Keterangan Objek Pajak/KP.PBB. 41 (Lihat tambahan Bukti I);

- b. Bukti P-11 dan P-12, tidak tercatat dalam Daftar Buku C di Kantor Kelurahan Pondok Kopi, Jakarta Timur, hal ini dibuktikan tidak adanya keterangan tertulis dari Lurah Pondok Kopi yang membenarkan keberadaan tanah yang dimaksud oleh bukti P.11 dan P .12, sebagai syarat pengalihan tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dan 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) dari Hotib bin Mihad dan H. Entjang Hasanudin, Cs kepada Penggugat, sesuai ketentuan pasal 39 (1) huruf (b), angka 1, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengingat tanah dimaksud (sekarang tanah perkara) belum bersertifikat;
- c. Bahwa menurut Hukum Tanah Adat, girik merupakan bukti kepemilikan tanah dan pengenaan/tanda pembayaran pajak, diterbitkan oleh Direktorat Pajak Hasil Bumi sesuai Undang Undang Nomor 1 Tahun 1961 berupa: Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi dan sesuai Surat Keputusan Menteri luran Negara tanggal 29-11-1965 Nomor PMPPU.1-1-3, dirubah menjadi Direktorat luran Pembangunan Daerah dan surat pengenaan pajak tanahnya dirubah menjadi: luran Pembangunan Daerah ("IPEDA");  
Bahwa bukti P-11 dan P-12 bukan girik (surat pengenaanj pembayaran pajak tanah) yang diterbitkan oleh Direktorat Pajak Hasil Bumi sesuai Undang Undang Nomor 1 Tahun 1961 atau Direktorat luran Pembangunan Daerah, sesuai Surat Keputusan Menteri luran Negara tanggal 29-11-1965 Nomor PMPPU.1-1-3 tentang luran Pembangunan Daerah ("IPEDA");
- d. Bahwa dengan Surat Keputusan Gubernur KDKI-Jakarta tanggal 21-10-1981 Nomor 1505/Tahun 1981 tentang Instruksi Larangan Penerbitan Girik Baru, Gubernur DKI-Jakarta telah melarang penerbitan Girik baru di DKI-Jakarta dan Surat Direktur Jenderal Pajak tanggal 27-03-1993 Nomor SE-15/PJ.G/1993 tentang Larangan Penerbitan: Girik/Petuk D/Ketitir/Keterangan Objek Pajak (KP.PBB II), sebagaimana dimuat pada halaman 41, angka 1, Buku Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, ditulis oleh Adrian Sutedi, S.H.,M.H., (Terlampir);

Bahwa dari fakta tersebut di atas, pertimbangan putusan Pengadilan Negeri, halaman 41, alinea ke-7 yang menyatakan, "berdasarkan bukti P.1 s/d.24 Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya", dan dikuatkan Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan putusan halaman 6, alinea ke-5 yang menyatakan, "berdasarkan keterangan saksi-saksi dan surat-surat yang diajukan kedua belah pihak, Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur *a quo*", adalah pertimbangan yang tidak

Halaman 17 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



saksama. karena tanpa memeriksa seluruh bukti yang diajukan dalam persidangan. Pengadilan Tinggi langsung menyatakan sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Dan oleh karenanya cukup alasan bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 545/Pdt/2011/PT-DKI, tanggal 3 Desember 2014 dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 25 Agustus 2011 dan selanjutnya memutuskan menolak gugatan Penggugat;

4. Pengadilan Tinggi salah menerapkan tata tertib beracara;

Bahwa pada halaman 2, angka 1 dan 3, putusan Pengadilan Negeri, Penggugat menyatakan, "Penggugat membeli tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dari Hotib bin Mihad (bukti P-1 dan P-2) dan seluas 1.400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) dari H.Entjang Hasanudin, BA, Cs (bukti P-3 dan P-4)";

Bahwa dari fakta di atas dihubungkan dengan alasan kasasi yang diuraikan pada angka 3 (tiga), maka Hotib bin Mihad dan H. Entjang Hasanudin, BA, Cs, sangat urgen ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini, untuk mengetahui: kebenaran dan keabsahan kepemilikannya atas tanah perkara seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dan 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) yang dijual kepada Penggugat atas dasar alas hak bukti P-11 dan P-12, termasuk untuk mengetahui letak dan luas tanah;

- Bahwa luas tanah yang dibebaskan oleh Turut Tergugat/Dinas PU DKI Jakarta adalah seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi), yang terletak pada peta bidang: 309, 309 A 309 B, 309 C, nomor urut 1. Bahwa tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dan 1.400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) yang dibeli Penggugat dari Hotib bin Mihad dan H. Entjang Hasanudin, BA, Cs, tidak jelas berada pada peta bidang yang mana, apakah pada: peta 309, peta 309 A, peta 309 B, atau peta 309 C ? ; Bahwa pada halaman 3, angka 7 putusan Pengadilan Negeri, Penggugat hanya menyatakan, "tanah yang dibebaskan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sesuai data Inventarisasi peta 369.1 369 A, 3B9 B dan 369 C nomor urut: 1 seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi), hal ini berarti luas tanah Penggugat adalah seluas 20 % dari 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) = 1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma dua meter persegi)", Padahal sebelumnya pada angka 6 Penggugat menyatakan 'tanah milik Penggugat seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi)



sebagaimana bukti P-1 sampai dengan 4 yang terletak di Kelurahan Pondok Kopi, terkena dampak pembangunan proyek';

- Bahwa tanah pada peta 309, Nomor Urut 1, seluas 3.917 m<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus tujuh belas meter persegi) diklaim oleh Tergugat II/Cicik berdasarkan Girik C Nomor 544 dan Tergugat IV/ Perum Perumnas berdasarkan Sertifikat HPL Nomor 1/Pondok Kopi, sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 683/Pdt.P/2010/PN.Jkt-Tim, tanggal 6-9-2010 (bukti T-18.a) dan tanah milik Tergugat I (H. Idi Taing) yaitu tanah Girik C Nomor 966 seluas 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), berada pada peta 309 A, 309 B, 309 C (bukti T.19.a dan bukti Tambahan VII), dengan demikian maka H. Hotib bin Mihad dan H. Entjang Hasanudin, Cs sangat urgent ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, agar duduk perkara menjadi jelas dan terang;

Bahwa karena Penggugat tidak menarik Hotib bin Mihad dan H. Entjang Hasanudin, BA, Cs sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak. Bahwa mengenai gugatan Penggugat kurang pihak, sudah disampaikan Tergugat I dalam Jawaban dan Memori Banding tertanggal 6 Mei 2013;

5. Majelis Hakim *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang berlaku;
  - a. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara ini telah dengan sengaja melakukan kesalahan yang nyata, hal ini terlihat jelas dari pertimbangan hukum putusan halaman 42, alinea ke- 6, yang menyatakan: "Menimbang, bahwa dari bukti T. 1, 2, 3 berupa Putusan PTUN yang sudah berkekuatan hukum tetap, tetapi belum berkenaan dengan alas hak kepemilikan dari Tergugat I atas tanah sengketa seluas 5.386 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh enam meter persegi) karena putusan PTUN pada hakekatnya memutuskan mengenai sah tidaknya suatu produk Tata Usaha Negara, bukan hak kepemilikan";
    - Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut di atas jelas, Majelis Hakim telah dengan sengaja melanggar hukum, karena tidak sahnya produk Tata Usaha Negara, *in casu* Sertifikat HPL Nomor 1/Pondok Kopi atas nama Perum Perumnas/Tergugat IV sepanjang menyangkut tanah Kohir/Girik C. Nomor 966, Persil I, Blok S-I, seluas 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) (bukti T-I.1), karena Tergugat I berhasil membuktikan tanah tersebut adalah milik Tergugat I;
    - Bahwa Tergugat III/Sakam bin H.Hasyim sebagai saksi dalam perkara tersebut di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menerangkan



dibawah sumpah "tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun, kecuali kepada H. Idi Taing" (bukti T-I.1, halaman 49, alinea ke-5) dan Tergugat III dalam surat pernyataannya tertanggal 27 Agustus 1997 (bukti T-I.15.a) menyatakan bahwa, "tanah Girik C Nomor 966, Persil 1, Blok 5-1, seluas 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), telah dijual habis kepada H. Idi Taing/Tergugat I";

- Bahwa Majelis Hakim telah dengan sengaja menyimpang dari fakta-fakta hukum yang dinyatakan dalam bukti T-I.1, T-I.1.b dan T-I.1.c yaitu: putusan PTUN Jakarta Nomor 061/G/TUN/1997/PTUN.JKT, tanggal 4 Juni 1998, putusan PT-TUN Jakarta Nomor 114/B/1998/ PT.TUN.JKT, tanggal 20 April 1999 dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 290 K/TUN/1999, tanggal 26 Juli 2000 (bukan T.I. 2. 3 sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas);
- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* mengetahui, menyadari dan menghendaki dan sengaja melanggar hukum, karena terbukti Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah dari tanah Girik C. Nomor 966, seluas 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), hal ini terlihat dengan jelas dari:
  1. Bukti T-I.3 dan T-I.3 a, berupa yaitu Kwitansi bukti pembayaran pembelian tanah Girik C Nomor 966 atas nama Sakam bin H. Hasyim, seluas 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), tanggal 6 Januari 1990 dan Kwitansi pelunasannya tanggal 7 Maret 1990;
  2. Bukti T-I.5, berupa photo ketika Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi menyerahkan uang pembayaran tanah tersebut, yang diterima langsung oleh Sakam bin H. Hasyim/Tergugat III;
  3. Bukti T-I.6, berupa Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 1995;
  4. Bukti T-I.1, berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 061/G.TUN/1997/PTUN.Jkt, tanggal 4 Juni 1998 yang telah berkekuatan hukum tetap;
  5. Bukti Tambahan VII, yaitu Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi/Girik C Nomor 996, Persil I, Blok S-I atas nama Sakam bin H. Atjim;
  6. Bukti Tambahan VIII dan IX, yaitu Surat Keterangan Lurah Pondok Kopi yang menerangkan, sesuai catatan Pada Buku C di Kantor Kelurahan Pondok Kopi, bahwa Girik C Nomor 996, Persil I, Blok S-I tercatat atas nama Sakam bin H. Atjim, dan menjadi wajib pajak sejak tahun 1962;



- Bahwa alat bukti di atas membuktikan dengan sempurna, bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas tanah Girik C, Nomor 966 atas nama Sakam bin H. Hasyim, seluas 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan bukti-bukti: (1). P-5 Surat Girik C, Nomor 966, Persil 1, Blok S.I, atas nama Sakam bin H.Hasyim, (2). P-7 Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 11 November 1993 oleh Sakam bin Atjim diketahui oleh Lurah Pondok Kopi, tanggal 15 November 1993, register Nomor 234/1.711.1/1993 yang menyatakan bahwa tanah Girik C, Nomor 966, seluas 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), Persil I, Blok S.I tidak pernah sengketa, (3). P-10 Surat Pernyataan Sakam bin H. Hasyim, tanggal 11 Februari 1995 yang menyatakan Girik C, Nomor 966, Persil I, Blok S.I atas nama Sakam bin H. Hasyim telah habis semuanya dijual kepada H. Idi Taing, (4). P-11.a sampai dengan P-11.e (bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1971 sampai dengan tahun 1995), (5). P-12 Berita Acara Hasil Peninjauan Lapangan tanggal 21 Agustus 1995, (6). P-17, Surat Pernyataan Pengakuan Sakam bin H. Atjim tanggal 27 Agustus 1997 (Lihat: T-I.1, halaman 38, 39 dan 41);
- Bukti saksi Sakam Sutiana alias Sakam bin H. Hasyim, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah ahli waris dari H. Hasyim alias H. Atjim, tanah tersebut telah dijual kepada H. Idi Taing;
  - Bahwa sebelum dijual kepada H. Idi Taing, tanah tersebut terkena pelebaran jalan/diperuntukkan pembuatan jalan tembus yang sekarang nama Jalan Jend. RM. Sukamto, dan yang menerima uang ganti rugi tanah tersebut adalah saksi sendiri;
  - Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun, kecuali kepada H. Idi Taing (lihat: T-I.1, halaman 49);
  - Bahwa keterangan saksi/Sakam Sutiana alias Sakam bin H. Hasyim dalam Perkara Nomor 061/G.TUN/1997/PTUN-JKT (bukti T-I.I), bertentangan dengan keterangan Saksi/Ahmad Soleh dalam perkara ini, hal ini terlihat dengan jelas dari keterangan saksi/Ahmad Soleh sebagai berikut:
    - Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi sengketa karena tanah saksi bersebelahan dengan tanah sengketa;
    - Bahwa tanah sengketa terletak di Rt.001/003, Kelurahan Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur dan ada dua bidang yang satu seluas ±



1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) dan yang lainnya seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi);

- Bahwa setahu saksi pemiliknya adalah Evi Setiawati/Penggugat yang diperoleh karena beli dari Nurkela/istrinya Entjang Hasanuddin seluas ± 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi), sedangkan yang luasnya ± 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) dibeli dari Khotib bin Mihad;
- Bahwa tanah saksi terletak di sebelah Timur dari tanah Penggugat;
- Bahwa saksi kenai dengan Sakam, karena tanah yang dibeli saksi tersebut adalah dari Sakam yaitu seluas ± 1200 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi) yang kemudian terkena proyek BKT, tapi hingga kini belum dibayar juga;
- Bahwa saksi beli tanah dari Sakam tersebut pada tahun 2002 dan ketika diadakan pengukuran H. Taing tidak ada keberatan" (garis bawah oleh Pemohon Kasasi);
- Bahwa saksi menyatakan tahu tanah Penggugat, jelas tahu karena antara saksi dengan Penggugat adalah satu kelompok pembuat dan pengguna surat-surat tanah palsu, hal ini terlihat dengan jelas dari Pengikatan Jual Beli Nomor 85 dan Nomor 87, tanggal 29 November 2002 (bukti P-1 dan P-3), yang di dalilkan sebagai milik Penggugat, dibuat di Notaris yang sama (Notaris Zainal Almanar, S.H.), menggunakan surat-surat pernyataan-pernyataan palsu dari H. Entjang Hasanudin, BA dan H. Hotib bin Mihad;
- Bahwa dalam pembuatan Pengikatan Jual Beli tersebut di atas, tidak ada satupun yang dijadikan sebagai alas hak berupa Girik Leter C, akan tetapi hanya Daftar Keterangan Objek Pajak/ KP.PBB.41 (bukti P-11 dan P-12), yang tidak ada dalam catatan pada Buku Leter C di Kantor Kelurahan Pondok Kopi;

Demikian halnya dengan Pengikatan Jual-Beli Nomor 86, Nomor 88, dan Nomor 89, tanggal 29 November 2002 yang di dalilkan sebagai milik saksi/Ahmad Soleh, dibuat di Notaris Zainal Almanar, S.H., menggunakan surat-surat pernyataan-pernyataan palsu dari Sonny Hanggayudha, H. Entjang Hasanudin, BA, Cs, dan Sakam bin H. Atjim/ Tergugat III. Bahwa dalam pembuatan Pengikatan Jual Beli tersebut, tidak ada satupun yang dijadikan sebagai alas hak berupa Girik leter C, akan tetapi hanya Daftar Keterangan Objek Pajak/KP.PBB.41 (bukti P-1, P-3, Pemeriksaan Setempat putusan Perkara Nomor 49/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim), yang juga tidak ada



dalam catatan pada Buku Leter C di Kantor Kelurahan Pondok Kopi;

- Bahwa keterangan saksi H. Ma'ruf sangat bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat, bahwa hal ini terlihat dengan jelas dari keterangan saksi H. Ma'ruf sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenai Penggugat pada tahun 2001, karena Penggugat mau membeli tanah orang tua saksi waktu itu dan saksi sebagai Wali Pengampu bagi orang tua saksi;
- Bahwa tanah yang saksi jual kepada Penggugat luasnya  $\pm 2.224 \text{ m}^2$  (dua ribu dua raus dua puluh empat meter persegi) Girik tahun 1985, dengan harga  $\pm 200.000,00$  (dua ratus ribu rupiah)/ meter, belum bersertifikat;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Mayjen. RS. Sukamto, Rt.007/02. Kelurahan Pondok Kopi, Duren Sawit Jakarta Timur, dengan batas:
  - Utara Jalan Raya RS. Sukamto;
  - Timur Jalan Supado;
  - Selatan H. Hotib;
  - Barat Gang/Jalan Kecil;
- Bahwa tanah tersebut terkena proyek BKT dan ketika saksi menjual tanah tersebut dalam keadaan kosong tanpa bangunan;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa tanah tersebut bukan berasal milik langsung orang tua saksi, tetapi orang tua saksi beli dari Sugini dan Junih sekitar tahun 1970, kemudian baru di jual kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat beli tanah tersebut, lalu digunakan sebagai tempat Metro Mini, ketika ada proyek BKT lalu ada pihak lain yang menggugatnya;
- Bahwa sebelum ada proyek BKT, tanah tersebut tidak pernah di klaim baik dari Pemda maupun PT. Sarana Jaya;
- Bahwa jual beli dilakukan di Notaris dengan diketahui Kelurahan;
- Bahwa ketika saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat, orang tua saksi masih hidup tetapi sakit dan tidak cakap, maka saksi sebagai Wali Pengampunya (putusan Perkara Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, halaman 30 sampai dengan 31);
- Bahwa keterangan saksi tersebut di atas tidak satupun sama dengan dalil Penggugat, baik letak tanah (lihat batas-batas tanah dalam gugatan Penggugat), luas tanah, waktu jual beli dan harga jual beli, letak tanah bukan hanya berbeda Rt tetapi juga berbeda Rw, luas tanah kedua bidang tanah yang dinyatakan dibeli oleh Penggugat dari dua orang yang

Halaman 23 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



- berbeda, tidak seluas satu bidang yang dinyatakan saksi;
- Bahwa saksi/Ahmad Soleh dan Penggugat adalah sama-sama anggota kelompok pemburu rente, sesama pengguna surat-surat tanah palsu, tidak akan saling menggugat, tetapi dijadikan sebagai saksi untuk Penggugat;
  - Bahwa jawaban Tergugat III jelas membenarkan dalil-dalil palsu dari Penggugat, karena surat-surat palsu tersebut dibuat bersama-sama sebagai anggota kelompok pemburu rente yang didukung oleh Turut Tergugat;
  - Bahwa perkara *a quo* Perkara Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., yang diajukan oleh Evi Setiawati diperiksa dan diadili oleh Hakim-Hakim yang sama dengan Perkara Nomor 49/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., yang diajukan oleh saksi/Ahmad Soleh;
  - Bahwa AJB Nomor 504/2005, tanggal 15 April 2005 (bukti P.4) dibuat setelah Harjono Moekiran, S.H., diberhentikan dengan tidak hormat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 15 Maret 2005, sesuai bukti surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Maret 2012 Nomor 755.17.3-300/III/2012 dan bukti ini telah diserahkan sebagai bukti (lihat bukti tambahan II dan III);
  - Bahwa atas dasar kesengajaan Majelis Hakim *Judex Facti* mengabaikan semua fakta-fakta hukum yang telah terungkap di sidang Pengadilan, jelas karena suatu kemauan yang bertentangan dengan hukum;
- b. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini telah dengan sengaja merubah letak tanah perkara untuk kepentingan Penggugat. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan letak tanah perkara di Rt.001/Rw.003, Kelurahan Pondok Kopi (putusan Pengadilan Negeri halaman 2, angka 1, dan 3), telah dirubah oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum putusan halaman 40, alinea ke-3, yang menyatakan, "Yang terletak di Jalan Judi 1, Rt 008/003, Kelurahan Pondok Kopi, dst. ... ;
- c. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini telah sengaja merubah tanggal jual beli dari apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatan yang menyatakan, "Penggugat membeli tanah pada tanggal 16 Maret 2004 dan tanggal 15 April 2005" (lihat putusan Pengadilan Negeri, halaman 2, angka 1 dan 3), dirubah oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum halaman 40, alinea ke-1 dan alinea ke-2, menjadi tanggal 29-11-2002;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hal ini jelas dilakukan dengan sengaja oleh Majelis Hakim, karena menyadari AJB yang dibuat tanggal 15 April 2005 oleh Notaris PPAT/Harjo Moekiran, S.H., tidak sah, karena Harjo Moekiran, S.H., telah dipecat sebagai PPAT tanggal 15 Maret 2015, sehingga tidak punya kewenangan membuat Akta Jual Beli, oleh karena itu demi kepentingan Penggugat maka Majelis Hakim menjadikan Akta Pengikatan Jual Beli (bukti P-1 dan P-3) seolah-olah Akta Jual Beli;
- d. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam memeriksa perkara ini jelas-jelas telah dengan sengaja melakukan pelanggaran hukum bersama-sama dengan Evi Setiawati (Penggugat dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim.), serta H. Entjang Hasanudin, Sakam Acim, Turut Tergugat, dan Ahmad Soleh/Penggugat dalam perkara Nomor 49/Pdt.G/2010/PN. Jkt.Tim.;
- Bahwa hal ini terlihat dengan jelas dari dalil Penggugat/Evi Setiawati yang menyatakan 20 % dari luas tanah 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) = 1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma dua meter persegi) adalah milik Penggugat dan kemudian Ahmad Soleh selaku Penggugat dalam perkara Nomor 49/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim mendalilkan sebagai pemilik 80 % dari luas tanah 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) = 7.712,8 m<sup>2</sup> (tujuh ribu tujuh ratus dua belas koma delapan meter persegi), sehingga tanah pada Peta Bidang: 309, 309A, 309B, dan 309C nomor urut 1, seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi), yang dibebaskan oleh Turut Tergugat (Dinas PU Provinsi DKI Jakarta) seolah-olah seluruhnya benar milik Evi Setiawati dan Ahmad Soleh dan anehnya baik perkara Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., yang diajukan oleh Evi Setiawati dan perkara Nomor 49/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., yang diajukan oleh Ahmad Soleh, diperiksa dan diadili oleh Hakim-Hakim yang sama;
- Bahwa Majelis Hakim mengetahui dan menyadari bahwa sebagian uang ganti rugi dari tanah seluas 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) telah dicairkan untuk pembayaran tanah Girik C Nomor 544 milik Tergugat II/Cicik seluas 3.917 m<sup>2</sup> (tanah peta bidang 309), sedangkan tanah Girik C Nomor 966 milik Tergugat I seluas 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang berada pada peta bidang 309A, 309B, dan 309C belum dibayar;

Bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim dengan sengaja pura-pura tidak tahu

Halaman 25 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak mempertanyakan pada peta bidang mana letak tanah Penggugat seluas 1.928,2 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan koma dua meter persegi), sehingga harus menyatakan 20 % dari seluruh luas tanah proyek BKT berdasarkan Data Inventarisasi Peta: 309, 309A, 309B, 309C nomor urut 1, dengan total luas tanah seluruhnya 9.641 m<sup>2</sup>;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 14 April 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 28 Mei 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* dan pertimbangannya telah tepat dan benar, yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* yang menunjukkan bahwa tanah objek sengketa yang dibebaskan oleh Turut Tergugat untuk proyek Banjir Kanal Timur (BKT) adalah milik sah Penggugat yang dibeli dari Hotib Bin Mihad dan H. Entjeng dihadapan PPAT, sehingga telah benar Penggugat adalah pihak yang berhak atas uang ganti rugi dari Turut Tergugat yang dititipkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara *a quo*, sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sebaliknya yaitu bahwa objek sengketa adalah milik mereka;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang

Halaman 26 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015

#### 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

menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur harus diperbaiki sepanjang mengenai ganti rugi yang ditanggung secara tanggung renteng oleh Para Tergugat harus ditiadakan dan/atau dihilangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. IDING TAING tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3

Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. IDING TAING** tersebut;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 545/PDT/2014/PT.DKI., tanggal 3 Desember 2014 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 48/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2011, sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:
  - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - 2) Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebagian tanah yang telah dibebaskan oleh Turut Tergugat (Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta) untuk Proyek BKT, dimana tanah milik Penggugat seluas 1.928 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh delapan meter persegi) atau 20 % dari seluruh luas tanah proyek BKT berdasarkan data inventarisasi peta 309, 309A, 309B, 309C nomor urut 1 dari total luas seluruhnya 9.641 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus empat puluh satu meter persegi) terletak di Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur;
  - 3) Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang paling berhak atas uang ganti rugi Proyek BKT sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) yaitu 20 % dari uang ganti rugi yang *diconsignatie* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh Turut Tergugat berdasarkan pelaksanaan Penetapan Penitipan Uang Ganti

Halaman 27 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rugi/*Consignatie* tanggal 23-12-2008 yang jumlah seluruhnya Rp14.941.621.800,00 (empat belas miliar sembilan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh satu ribu delapan ratus rupiah);

- 4) Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyerahkan uang ganti rugi atas Proyek BKT yang dititipkan/*diconsignatie*kan oleh Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebesar Rp2.988.324.360,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
  - 5) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
  - 6) Menghukum Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini, yang hingga kini sebesar Rp1.241.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);
  - 7) Menolak gugatan selain dan selebihnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,  
ttd/.Susi Saptati, S.H., M.H.

## Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00 +
Jumlah .....	Rp	500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**

Halaman 29 dari 29 hal. Put. Nomor 3173 K/Pdt/2015

### 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)