



**PUTUSAN**  
Nomor 2583 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PERUM BULOG**, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto Nomor 49, Jakarta Selatan, dalam hal diwakili oleh Abdul Karim selaku Direktur Perusahaan Umum Bulog, selanjutnya memberikan kuasa kepada W. Kuswinhartomo, S.H., M.Hum dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Perum Bulog, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 49, Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IX/Terbanding IX;

L a w a n

**SUGIMAN HALIM**, beralamat di Pantai Indah Kapuk J/32, RT 006 RW 016, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Manatap Ambarita, S.H. dan Tuty R.H. Simanjuntak, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Firm Ambarita & Associates, beralamat kantor di Grand ITC Permata Hijau, Emerland Nomor 8, Jalan Soepeno, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2012;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

1. **SURYADIH bin HAMDAN**, bertempat tinggal di RT 004 RW 01, Kampung Karang Tengah, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
2. **NUR ALI bin SOERATMAN bin HAMDAN**, bertempat tinggal di RT 004 RW 01, Kampung Srengseng Jaya, Desa Sukadarma, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi;
3. **SURYANA binti HAMDAN**, bertempat tinggal di RT 12 RW 06, Kampung Kumejang, Desa Sika Indah, Kecamatan Suka Karya, Kabupaten Bekasi;
4. **ARSANIH binti HAMDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pusaka Nomor 98, RT 004 RW 04, Kelurahan Baros, Kecamatan Pasar

Halaman 1 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rebo, Jakarta Timur;

5. **ARSI AH binti HAMDAN**, bertempat tinggal di RT 12 RW 06, Kampung Kumejang, Desa Sika Indah, Kecamatan Suka Karya, Kabupaten Bekasi;
6. **ARMANIH binti HAMDAN**, bertempat tinggal di RT 04 RW 01, Kampung Pamahan, Desa Sikamantri, Kecamatan Tambelang, Kabupaten Bekasi;
7. **DENI S. HIDAYAT bin HAMDAN**, bertempat tinggal di Desa Sika Indah, Kecamatan Suka Jaya, Kabupaten Bekasi;
8. **NURSIDARA selaku isteri dari SOERATMAN bin HAMDAN**, bertempat tinggal di RT 004 RW 01, Kampung Srengseng Jaya, Desa Sukadarma, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Bekasi;
9. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI PEKERJAAN UMUM cq KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PROPINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Taman Jati Baru Nomor 1, Jakarta Pusat;
10. **ANNA MARIA**, beralamat di Kampung Setu Sela Nomor 13, RT 003 RW 04, Kelurahan Pasir Jambu, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, Turut Tergugat/Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00427/2004, tertanggal 6 Juli 2004, yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Marunda, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Anna Maria berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember

Halaman 2 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009, antara Anna Maria selaku Penjual dengan Sugiman Halim, selaku Pembeli, dibuat di hadapan Pranata Nusantara, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (bukti P.1 dan P.2);

2. Bahwa berdasarkan kwitansi pembayaran dari Sugiman Halim kepada Ny. Anna Maria, atas pembayaran pertama/pembelian tanah seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kwitansi pembayaran dari Sugiman Halim kepada Ny. Anna Maria untuk pelunasan/pembelian tanah seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) kepada Ny. Anna Maria, sebesar Rp252.000.000,00 (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) telah membuktikan bahwa jual beli atas tanah objek Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, atas nama Anna Maria tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Anna Maria, sebelum terjadinya proyek Banjir Kanal Timur dan sebelum terjadinya Penetapan Consinyasi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011, yang dimohonkan oleh Tergugat X;

Oleh karena itu Penggugat berhak atas uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas ganti rugi tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang telah dititipkan oleh Tergugat X di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008, dan Penggugat berhak menerima uang ganti rugi/*consignatie* tersebut dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/CONS/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 37B/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011, sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah), sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, adalah bagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor

Halaman 3 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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

00427/2004, tertanggal 6 Juli 2004. Oleh karena itu Penggugat berhak atas uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas ganti rugi tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) ditambah uang ganti rugi/*consignatie* tersebut dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/ PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011, sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah), sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang telah dititipkan oleh Tergugat X di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/200B/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan dalam penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 37B/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011, sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah);

Bahwa hak Penggugat atas uang ganti rugi/*consignatie* sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil gugatan tersebut di atas adalah sah menurut hukum, yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 674/Pdt/1989, tanggal 8 Desember 1990, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa menurut jiwa Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta Yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung R.I., telah ditentukan bahwa transaksi jual beli tanah adalah bersifat *kontante handeling* atau perbuatan tunai atau *simultaneous transfer*, yang sejiwa dengan azas (ketentuan) transaksi jual beli tanah dalam Hukum Adat (*Adat Law*), artinya sejak saat terjadinya persetujuan tentang objek dan harga tanah, maka transaksi jual tanah telah terjadi dengan sah dan hak atas tanah langsung serentak berpindah dari kepemilikan Penjual kepada pihak Pembeli”, maka berdasarkan Yurisprudensi tersebut dan kwitansi pembayaran lunas dari Penggugat kepada Ny. Anna Maria sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu tentang jual beli tanah antara Penggugat dan Ny. Anna Maria, yang dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009, antara Ny. Anna Maria selaku Penjual dan Sugiman Haum selaku Pembeli, sehingga

Halaman 4 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)



cukup beralasan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

3. Bahwa berdasarkan daftar nama wajib pajak yang telah konfirmasi SSB LB-3 pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Koja, Senin, 4 Januari 2010, pada Nomor urut 8 tertulis Nama Wajib Pajak Sugiman Halim (Penggugat), dengan luas tanah 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), jumlah setoran BPHTB sebesar Rp326.503.200,00 (tiga ratus dua puluh enam juta lima ratus tiga ribu dua ratus rupiah) dibayar pada tanggal 31 Desember 2009, kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Koja, melalui Bank DKI Tanjung Priok 2, telah membuktikan keabsahan jual beli tanah antara Penggugat dan Ny. Anna Maria, dikuatkan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama Wajib Pajak Sugiman Halim (Penggugat), tanggal 28 Desember 2009, atas luas tanah 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) sebagai objek Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, BPHTB yang disetor Rp326.503.200,00 (tiga ratus dua puluh enam juta lima ratus tiga ribu dua ratus rupiah);
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, atas nama Anna Maria tersebut yang telah dibeli oleh Penggugat telah dikuatkan oleh Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 441/09.05-SP & P, tanggal 1 Maret 2008 tentang Permohonan Pengukuran, menjelaskan SHM Nomor 580/Segaramakmur, Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi, atas nama Anna Maria yang diverifikasi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, atas nama Anna Maria, telah dibeli oleh Penggugat dari Anna Maria (Turut Tergugat);
5. Bahwa di atas Tanah Milik Penggugat sebagaimana disebut pada butir 1 (satu) di atas telah dilaksanakan Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur oleh Tergugat X, sehingga tanah milik Penggugat tersebut seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) ditambah tanah milik Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, telah terkena Proyek Banjir Kanal Timur, adalah bagian dari tanah milik Penggugat seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00427/2004, tertanggal 6 Juli 2004, yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Marunda, adalah objek Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anna Maria berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009, antara Anna Maria selaku Penjual dan Sugiman Halim, selaku Pembeli, dibuat di hadapan Pranata Nusantara, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. Oleh karena itu cukup beralasan hukum Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk berkenan menyatakan Penggugat adalah berhak menerima uang ganti rugi/*consignatie* atas tanah Penggugat tersebut dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta (Tergugat X), yaitu uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) ditambah sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah), sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang telah dititipkan oleh Tergugat X di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 37S/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011, sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah);

6. Bahwa Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta (Tergugat X) telah mengajukan permohonan penitipan uang ganti rugi (*consignatie*) kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sehingga ke luar Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008, yang menyebut uang ganti rugi/*consinyasi* kepada Anna Maria, Suryadi, Cs. (Turut Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX (Perum Bulog), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah Milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) yang terkena Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur yang dibangun oleh Tergugat X, sesuai data Inventarisasi Peta

Halaman 6 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)



IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Padahal seharusnya Tergugat X wajib menyerahkan uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi);

Penitipan uang/*consinyasi* tersebut yang diajukan oleh Tergugat X adalah tidak sah karena tidak pernah ada sengketa atas tanah milik Penggugat tersebut di atas yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX kepada Pengadilan Negeri yang berwenang. Oleh karena itu Penggugat berhak menerima seluruh uang *consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang telah dititipkan oleh Tergugat X di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011, sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah);

7. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII secara melawan hukum mengklaim lokasi tanah milik Penggugat tersebut di atas, padahal gugatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII telah ditolak oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Februari 2009 Nomor 101/G/2008/PTUN-JKT., yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti. Oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak berhak atas uang *consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) tersebut di atas. Oleh karenanya seharusnya Tergugat X wajib langsung membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik



Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang terkena Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur yang dibangun oleh Tergugat X. Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk berkenan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak berhak atas uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/CONS/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008;

8. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII telah pernah mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Jakarta untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, tanggal 14 Februari 2005 dan Surat Ukur Nomor 00427/2004 tanggal 6 Juli 2004 atas luas tanah 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua) atas nama Anna Maria, yang terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Akan tetapi gugatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII tersebut ditolak dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Februari 2009 Nomor 101/G/2008/PTUN-Jkt., yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti. Oleh karena itu telah jelas terbukti bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak berhak atas tanah milik Penggugat tersebut dan tidak berhak atas uang ganti rugi (*consignatie*) yang dititipkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;



9. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Februari 2009 Nomor 101/G/2008/PTUN-Jkt., yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti telah menolak seluruh gugatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII;

Oleh karena itu cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk berkenan menyatakan batal demi hukum/tidak berkekuatan hukum Girik C Nomor 523 Persil 102 S III Segara Makmur, seluas 3,8 ha (tiga koma delapan hektar) atas nama Hamdan Muhajir, dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII yang diajukan kepada Tergugat X dan Girik C Nomor 24 atas nama Brahim, Akte Jual Beli Nomor 72/JB/MA/1997 tanggal 3 Februari 1997, Surat Pelepasan Hak tanggal 30 Desember 1997 Nomor 41/1.711.9 atas tanah Girik C 24 Persil 26 atas nama Brahim seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), Akte Jual Beli Nomor 62/MA/1997 tanggal 27 Januari 1997, atas tanah Girik C 24 Persil 26 seluas 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), Surat Pelepasan Hak tanggal 30 Desember 1997 Nomor 43/1.711.9 atas tanah Girik C 24 Persil 26 seluas 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), atas nama Brahim, Akte Jual Beli Nomor 54/JB/MA/1997, tanggal 22 Januari 1997 dan Surat Pelepasan Hak Nomor 42/1.711.9, tanggal 30 Desember 1997, yang diajukan oleh Tergugat IX kepada Tergugat X;

10. Mohon putusan atas gugatan Penggugat dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, banding dan kasasi karena gugatan Penggugat diajukan dan dibuktikan dengan Akta Otentik yang dibuat oleh Instansi yang berwenang yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Anna Maria berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009, antara Anna Maria selaku Penjual dengan Sugiman Halim, selaku Pembeli, dibuat di hadapan Pranata Nusantara, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (bukti P.1 dan P.2). Terlebih lagi gugatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, tersebut telah ditolak dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Februari 2009 Nomor 101/G/2008/PTUN-Jkt., yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan kebenarannya tidak dapat dibantah serta telah membuktikan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00427/2004, tertanggal 6 Juli 2004, yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Marunda, yang telah terkena Proyek Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur, dan Tergugat X telah mengajukan penitipan uang ganti rugi (*consignatie*) atas tanah Penggugat sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat, maka cukup beralasan hukum Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memutuskan putusan atas gugatan Penggugat dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, banding dan kasasi;

11. Bahwa gugatan tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, di Jakarta Utara, sehubungan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009, antara Anna Maria selaku Penjual dengan Sugiman Halim, selaku Pembeli, dibuat di hadapan Pranata Nusantara, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Anna Maria berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009, antara Anna Maria selaku Penjual dengan Sugiman Halim, selaku Pembeli, dibuat di hadapan Pranata Nusantara, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00427/2004, tertanggal 6 Juli 2004, (bukti P.1 dan bukti P.2) yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Marunda, yang telah terkena Proyek Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Oleh karenanya Penggugat berhak atas seluruh uang ganti rugi/*consignatie* atas tanah

Halaman 10 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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

Penggugat tersebut yang telah dititipkan oleh Tergugat X di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/CONS/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008, sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) yang terkena Proyek Pembangunan Trace Banjir Kanal Timur, dan ditambah sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah), sebagai pembayaran ganti rugi atas Tanah milik Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang telah dititipkan oleh Tergugat X di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/CONS/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011;

4. Menyatakan Penggugat berhak menerima seluruh uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) ditambah uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah), sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi), karena tanah milik Penggugat tersebut terkena Proyek Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur, sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011;
5. Menyatakan demi hukum Penggugat berhak menerima seluruh uang ganti rugi/*consignatie* sebagaimana dimaksud dalam penetapan Pengadilan Negeri

Halaman 11 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008, sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi), ditambah uang ganti rugi/*consignatie* sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 375/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011, sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah), sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi), sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara;

6. Menghukum Tergugat X Pemerintah Republik Indonesia *cq* Menteri Pekerjaan Umum *cq* Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta untuk membayar kepada Penggugat yaitu uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) ditambah uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah), sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi), sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011;
7. Menyatakan batal demi hukum/tidak berkekuatan hukum Girik C Nomor 523 Persil 102 S II/Segara Makmur, seluas 3,8 Hektar atas nama Hamdan Muhajir, dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII yang diajukan kepada Tergugat X dan Girik C Nomor 24 atas nama Brahim, Akte Jual Beli Nomor 72/JB/MA/1997 tanggal 3 Februari 1997, Surat Pelepasan Hak tanggal 30 Desember 1997 Nomor 41/1.711.9 atas tanah Girik C 24 Persil 26 atas

Halaman 12 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)



nama Brahim seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) Akte Jual Beli Nomor 62/MA/1997 tanggal 27 Januari 1997, atas tanah Girik C 24 Persil 26 seluas 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), Surat Pelepasan Hak tanggal 30 Desember 1997 Nomor 43/1.711.9 atas tanah Girik C 24 Persil 26 seluas 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), atas nama Brahim, Akte Jual Beli Nomor 54/JB/MA/1997, tanggal 22 Januari 1997 dan Surat Pelepasan Hak Nomor 42/1.711.9, tanggal 30 Desember 1997, yang diajukan oleh Tergugat IX kepada Tergugat X;

8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi dan peninjauan kembali;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan Turut Tergugat membayar biaya atas perkara ini;
10. Menghukum Turut Tergugat mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
11. Mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah, batas-batas tanah dan ukurannya yang diakui sebagai milik Penggugat atas tanah perkara seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) (MA. tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);
2. Bahwa gugatan tidak jelas (*obscuur libel*), dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai asal hak perolehan sertifikat SHM Nomor 580 atas nama Anna Maria yang kemudian diverifikasi menjadi sertifikat SHM Nomor 633 atas nama Sugiman Halim;
3. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak sempurna, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk rekonvensi;
2. Bahwa tanah perkara adalah milik para Penggugat Rekonvensi, berdasarkan catatan yang ada pada Buku C Poncol Desa Segara Makmur dan Penegasan Penjelasan tentang lokasi tanah Sertifikat SHM Nomor 580 tertanggal 20 Juli 2005 oleh Kepala Desa Segaramakmur bernama Amran



adalah sebagai berikut:

“Tanah Milik Adat C Nomor 523 Persil 102 S.II Luas 38.230 m<sup>2</sup> (tiga puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Hamdan bin Muhajir (Para Penggugat Rekonvensi) yang berdasarkan catatan Buku C lokasi Persil 102 adalah di Blok Bambu Kuning (Blok Rukem) Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;

Tergugat Rekonvensi adalah bukan pemilik tanah terperkara seperti yang di dalilkan dalam gugatan, sebab letak lokasi objek tanah Penggugat dengan letak lokasi objek tanah Para Penggugat Rekonvensi karena berbeda letak sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan;

3. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 580 atas nama Ana Maria luas 19.950 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang berasal dari Tanah Milik Adat dasar Girik C Nomor 710 Persil 70 D (darat) III luas 12.240 (dua belas ribu dua ratus empat puluh meter persegi) atas nama Sanimbar, yang berdasarkan catatan buku C lokasi Persil 70 adalah di Blok Kampung Bali, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Bekasi, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;
4. Bahwa tanah berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Segaramakmur Nomor 594.1/26/AG tanggal 20 Juli 2005, dijelaskan sebagai berikut: Wilayah yang terkena pembulatan masuk wilayah Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara (DKI) terdiri dari:
  - a. Wilayah Blok Marunda seluruhnya;
  - b. Wilayah Blok Tanah Baru sebagian kecil;
  - c. Wilayah Blok Poncol sebagian wilayah Bambu Kuning dan Sungai Bambu;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut Sertifikat Hak Milik 633/Marunda adalah cacat hukum karena diukur di atas tanah milik Para Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa para Penggugat Rekonvensi adalah yang berhak atas uang ganti rugi *consignatie* yang ditetapkan Tergugat X;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah yang berhak atas uang ganti rugi *consignatie* yang ditetapkan Tergugat X;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij*



*voorraad*) meskipun ada *verset* atau banding;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IX mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*, karena sebelumnya Penggugat telah pernah mengajukan gugatan ganti rugi/*consignatie* dengan objek yang sama ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut., dan telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tanggal 13 April 2011, yang amar putusannya yaitu: "menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Adapun terhadap putusan tersebut saat ini masih dalam proses pemeriksaan di tingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dikarenakan Tergugat IX telah mengajukan upaya hukum banding sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut. tanggal 25 April 2011;

B. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak, ini dapat dilihat dari gugatan Penggugat yang tidak mengikut sertakan Pranata Nusantara, S.H., Pejabat Pembuat Akte Tanah di Jakarta, sebagai salah satu pihak dalam perkara ini. Sebab pada saat itu Sdr. Pranata Nusantara, S.H., adalah selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Turut Tergugat selaku Penjual atas Objek tanah yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda. Dengan tidak diikutsertakannya Pranata Nusantara, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, sebagai Tergugat dalam perkara ini, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut sangatlah wajar apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur, hal ini dapat dilihat dari gugatan Penggugat pada angka 1 dan 5 yang menyatakan:

Angka 1 gugatan:

"Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00427/2004, tertanggal 6 Juli 2004 yang terletak di daerah khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing,



Kelurahan Marunda sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda;

Angka 3 gugatan:

“Bahwa di atas tanah milik Penggugat sebagaimana disebut pada butir 1 (satu) di atas telah dilaksanakan Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur oleh Tergugat X sehingga tanah milik Penggugat tersebut seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara telah terkena Proyek Banjir Kanal Timur adalah sebagian dari tanah milik Penggugat seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00427/2004, tertanggal 6 Juli 2004 yang terletak di daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Marunda sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Anna Maria berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Mei 2009 antara Anna Maria selaku Penjual dan Sugiman Halim selaku pembeli, dibuat di hadapan Pranata Nusantara, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. Oleh karena itu cukup beralasan hukum Penggugat memohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk berkenang menyatakan Penggugat adalah berhak menerima uang ganti rugi/*cosignatie* atas tanah Penggugat tersebut....”

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00427/2004 tertanggal 6 Juli 2004 yang terletak di daerah Khusus Ibu Kota Jakarta wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Marunda sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda dan di atas sebagian tanah Penggugat tersebut seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) telah dilaksanakan pembangunan Banjir Kanal Timur, tetapi Penggugat di dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan mengenai batas-batas letak tanahnya yang didalilkan oleh Penggugat sebagai hak miliknya sebagaimana data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 *juncto* Surat Ukur Nomor 00427/2004 tanggal 6 Juli 2004; Dengan tidak dapatnya dijelaskan batas-batas tanah *a quo* oleh Penggugat atas tanah seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) yang dinyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas tanah



yang menjadi objek sengketa dan dijadikan sebagai dasar oleh Penggugat untuk menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas tanah yang menjadi objek sengketa dan dijadikan sebagai dasar oleh Penggugat untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah *a quo* adalah kabur dan tidak jelas. Sebab kejelasan gugatan merupakan pertimbangan untuk diterimanya sebuah gugatan, maka dengan kaburnya gugatan Penggugat (*obscuur libel*) pada perkara ini, sudah seharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1559 K/Pdt/1983 gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa *obscuur libel* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975 disebutkan surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima;

Selain itu kaburnya gugatan Penggugat dapat dilihat dari digabungkannya 2 m<sup>2</sup> (dua) penetapan uang ganti rugi/*consigatie*, yaitu Nomor 05/Cons/2008/PN.Jkt., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan Penetapan Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011 dalam satu gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena kedua penetapan tersebut adalah hal yang berbeda satu dengan yang lainnya;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sangatlah wajar apabila gugatan Penggugat ini ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dan hal inipun sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Februari 1986 Nomor 3534 K/Sip/1984 yang pada pokoknya berbunyi: "...gugatan dianggap *obscuur libel*, karena dalil gugatan kacau dan kabur, bahkan kontradiktif....";

D. Gugatan salah pihak (*error in persona*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IX pada dasarnya adalah *error in persona*. Hal ini dapat dilihat dari gugatan Penggugat pada angka 7 gugatannya yang menyatakan:

"Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, telah pernah mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Utara untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, atas objek sengketa tata usaha Negara Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda tanggal 14 Februari 2005 dan Surat Ukur Nomor 00427/2004 tanggal 6 Juli 2004 atas luas tanah 12.272 m<sup>2</sup>



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Anna Maria yang terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Akan tetapi gugatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII tersebut ditolak dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Februari 2009 Nomor 101/G/2008/PTUN Jkt., yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti. Oleh karena itu jelas terbukti bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat IX tidak berhak atas tanah milik Penggugat tersebut dan tidak berhak atas uang ganti rugi (*consigatie*) yang dititipkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Karena dalam hal ini Penggugat bukanlah orang yang berhak atas tanah *a quo*, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam Penetapan konsinyasi Nomor 05/Cons/2008/PN Jakut., disebutkan bahwa yang termasuk penetapan tersebut adalah Anna Maria sebagai Termohon I. Suryadih, Cs., 7 orang ahli waris sebagai Termohon II dan Perum Bulog sebagai Termohon III adapun Penggugat tidak termasuk sebagai salah satu pihak yang berhak untuk menerima uang konsinyasi tersebut;

Adapun mengenai putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 101/G/2008/PTUN Jkt. tanggal 2 Februari 2009 adalah mengenai putusan pembatalan sertifikat Nomor 633/Marunda tanggal 14 Februari 2005 atas nama Anna Maria yang gugatannya diajukan oleh Tergugat I sampai dengan VIII yang notabene dalam hal ini Tergugat IX tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Oleh karenanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 101/G/2008/PTUN Jkt. tanggal 2 Februari 2009 tidak ada hubungannya dengan Tergugat IX, sehingga sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat kepada Tergugat IX karena bukan merupakan pihak yang berperkara dalam gugatan Tata Usaha Negara;

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah salah pihak (*error in persona*), maka dalam perkara ini, sudah seharusnya gugatannya Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan tegaknya hukum dan

Halaman 18 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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

keadilan, dengan ini Tergugat IX mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat IX untuk seluruhnya dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi uraikan dalam bagian konvensi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada bagian rekonvensi ini, karenanya sepanjang mengenai gugatan rekonvensi ini mohon pula untuk dipertimbangkan;
2. Bahwa pada tanggal 17 Februari 1995, Sdr. Beddu Amang selaku Kepala Bulog (Badan Urusan Logistik) pada saat itu/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IX Konvensi membuat *Memorandum of Understanding (MoU)* Nomor 001/Bulog/-Sas/II/1995 antara Sdr. Beddu Amang selaku Kepala Bulog/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi dengan Sdr. Hutomo Mandala Putra selaku Komisaris Utama PT Goro Batara Sakti yang bermaksud akan melakukan *ruislag* (tukar-menukar barang milik kekayaan negara) atas lahan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi berupa sebidang tanah, gedung kantor dan gudang seluas  $\pm$  50 Ha (lima puluh hektar) yang terletak di Kelapa Gading Jakarta Utara, dan dikenal dengan sebutan Komplek Pergudangan Bulog Jakarta Utara, sedangkan lahan pengganti yang akan disediakan oleh Sdr. Hutomo Mandala Putra adalah sebidang tanah seluas  $\pm$  125 Ha (seratus dua puluh lima hektar) di kawasan dengan peruntukan pergudangan;
3. Bahwa sebagai tindak lanjut *MoU* antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi dengan PT Goro Batara Sakti, Sdr. Beddu Amang mengirimkan Surat Nomor B-628/II/06/1995 tanggal 1995 kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia yang berisi pengajuan usulan *ruislag* tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi. Untuk melengkapi surat tersebut, pada tanggal 25 Juli 1995, Sdr. Beddu Amang membuat Memorandum kepada Menteri Keuangan yang menyatakan bahwa menurut Presiden Republik Indonesia (Alm. Presiden Soeharto) *ruislag* tersebut dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan PT Goro Batara Sakti, yang kemudian diteruskan oleh Menteri Keuangan dengan mengirimkan Surat Nomor S-464/MK.03/1995 tanggal 31 Juli 1995 kepada Presiden Republik Indonesia;
4. Bahwa Presiden Republik Indonesia melalui Menteri Sekretaris Negara (Mensesneg) Republik Indonesia memberikan jawaban kepada Menteri

Halaman 19 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)



Keuangan melalui Surat Nomor 8-230/M.Sesneg/10/1995 tanggal 11 Oktober 1995 yang menjelaskan bahwa pada prinsipnya Bapak Presiden RI menyetujui pelaksanaan *ruislag* tanah seluas 502.315 m<sup>2</sup> (lima ratus dua ribu tiga ratus lima belas meter persegi) beserta bangunan kantor Dolog Jaya dan gudang di atasnya milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi yang terletak di Kelapa Gading Barat Jakarta Utara dan sebagai pelaksana *ruislag*, Presiden RI menunjuk PT Goro Batara Sakti untuk bekerja sama dengan Bulog/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi melaksanakan *ruislag*/tukar-menukar tersebut;

5. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 1995, Sdr. Beddu Amang membuat kembali *MoU* dengan Sdr. Hutomo Mandala Putra dan Sdr. H.M Ricardo Gelael masing-masing selaku Komisariss Utama dan Direktur Utama PT Goro Batara Sakti yang menjelaskan bahwa Sdr. Hutomo Mandala Putra dan Sdr. H.M Ricardo Gelael akan menyediakan sebidang tanah yang terletak di Kawasan Marunda seluas ± 150 Ha (seratus lima puluh hektar) sesuai dengan peruntukannya untuk pergudangan sebagai asset pengganti lahan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi yang di *ruislag*/ditukar dengan PT Goro Batara Sakti dan terhadap pengurusan pembebasan tanah hingga keluarnya sertifikat tanah akan diurus oleh Sdr. Hutomo Mandala Putra dan Sdr. H. M Ricardo Gelael;
6. Bahwa pada tanggal 22 Desember 1995, Menteri Keuangan Republik Indonesia mengirimkan Surat Nomor S-760/MK/03/1995 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi yang menjelaskan bahwa Menteri Keuangan RI pada prinsipnya menyetujui *ruislag* antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi dengan PT Goro Batara Sakti;
7. Bahwa sebagai tindak lanjut *Memorandum of Understanding* (*MoU*) tanggal 11 Agustus 1995, dibuatlah Perjanjian *Ruislag* Nomor PJB.61/02/1997 tanggal 7 Februari 1997 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi dengan PT Goro Batara Sakti dan telah terjadi disepakati bahwa PT Goro Batara Sakti menyediakan asset pengganti kepada Tergugat II yang meliputi tanah seluas 712.745 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di wilayah Marunda Jakarta Utara dengan menggunakan uang Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi sebesar Rp52.500.000.000,00 (lima puluh dua miliar lima ratus juta rupiah);
8. Bahwa tanah yang dimaksud sebagai asset pengganti bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi sebagaimana dimaksud dalam perjanjian *ruislag* seluas 712.745 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua belas ribu tujuh ratus empat puluh



lima meter persegi) yang terletak di wilayah Marunda Jakarta Utara telah dibebaskan oleh Sdr. Hokiarto, yang kemudian dibeli oleh PT Goro Batara Sakti dengan membayar sejumlah uang sebesar Rp52.500.000.000,00, (lima puluh dua miliar lima ratus juta rupiah) yang merupakan uang milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi kepada masing-masing Pemilik Hak atas tanah seluas 712.745 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) melalui Sdr. Hokiarto;

9. Bahwa terhadap 20 (dua puluh) Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta yang telah dibebaskan oleh Sdr. Hokiarto ditandatangani oleh Sdr. Amang selaku penerima hak dan terhadap sisa dari 20 (dua puluh) surat pelepasan hak atas tanah ditandatangani oleh Sdr. Jhon Ramses dan Sdr. R. Ken Laksono selaku kuasa/perwakilan dari PT Goro Batara Sakti selaku penerima hak;
10. Bahwa penandatanganan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta yang telah menjadi asset pengganti dalam pelaksanaan menukar-menukar antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi dengan PT Goro Batara Sakti disaksikan oleh Camat Cilincing (Sdr. Ali Usmin) dan Lurah Marunda (Sdr. Rachman Saputra) yang pada saat itu menjabat. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta tersebut juga disaksikan serta ditandatangani oleh Walikota Jakarta Utara (Sdr. Soebagio) dan Kepala Pertanahan Jakarta Utara (Sdr. Chairul Basri Achmad) yang pada saat itu menjabat;
11. Berdasarkan uraian-uraian kejadian atau peristiwa yang mendasari Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi memperoleh tanah seluas 712.745 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua belas ribu tujuh ratus empat puluh lima) yang terletak di wilayah Kelurahan Marunda Jakarta Utara, yang sebagian atas tanah yang telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi berdasarkan antara PT Goro Batara Sakti dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi tersebut sebagaimana yang telah Tergugat IX uraikan di atas merupakan tanah objek sengketa seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dalam perkara ini, adalah menjadi dasar hukum dan alas hak yang sah bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi memiliki hak atas tanah seluas 712.745 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang sebagian menjadi objek sengketa dalam perkara ini seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan oleh karenanya berhak secara hukum atas uang ganti rugi/*consignatie* sebesar



Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) sebagaimana penetapan Nomor 05/Cons/2008/PN Jakut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jakut. tanggal 3 Desember 2008;

12. Bahwa melalui pelaksanaan ruislag tanah seluas 712.745 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi dengan PT Goro Batara Sakti yang telah disetujui oleh Presiden dan Menteri Keuangan Republik Indonesia pada saat itu dan didukung dengan bukti berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas tanah beserta dengan Akta Perjanjian Jual Belinya sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi di atas, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi memperoleh hak atas tanah di Kelurahan Marunda yang saat ini menjadi objek sengketa seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) tersebut adalah merupakan dasar hukum yang kuat dan alas hak yang sah bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi;
13. Oleh karenanya dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi adalah satu-satunya pihak yang berhak atas uang ganti rugi/*consignatie* atas tanah seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang terkena proyek BKT sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Konsinyasi Nomor 05/Cons/2008/PN Jakut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jakut. tanggal 3 Desember 2008 dengan uang ganti rugi konsinyasi sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dan Penetapan Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011 dengan uang ganti rugi konsinyasi sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah);
14. Bahwa oleh karenanya perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik atas tanah seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang terkena proyek BKT sebagaimana maksud dalam Penetapan Konsinyasi Nomor 05/Cons/2008/PN Jakut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jakut. tanggal 3 Desember 2008 dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang ganti rugi konsinyasi sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dan Penetapan Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011 dengan uang ganti rugi konsinyasi sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) merupakan keterangan yang sangat menyesatkan dan merugikan Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi. Oleh karenanya perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

15. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat seketika/Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi mengalami kerugian, baik secara materiil maupun immaterial; Adapun kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
16. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dengan seketika membayarkan kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi, sehingga beralasan secara hukum untuk ditetapkan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, bila lalai melaksanakan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi berdasarkan dan disertai bukti-bukti yang sah dan berdasar hukum sehingga patut dan sangat berdasar jika terhadap putusan gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, *verzet*, ataupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi secara hukum satu-satunya pihak yang berhak atas tanah seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu

Halaman 23 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)



enam ratus lima belas meter persegi) dengan uang ganti rugi/*consignatie* sebesar Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) sebagaimana penetapan Konsinyasi Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut., Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atas tanah seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) dengan uang ganti rugi/*consinatie* sebesar Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) sebagaimana penetapan konsinyasi penetapan Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011 Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan immateriil kerugian Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat IX Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa kepada Tergugat IX Konvensi/Penggugat Rekonvensi (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, bila lalai dalam melaksanakan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, *verzet* atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aqua et bono*);

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

1. Gugatan Penggugat Tidak Sempurna;  
Penggugat mengajukan gugatan kepemilikan atas sebidang tanah yang diakui sebagai miliknya, seharusnya Penggugat dapat menyebutkan batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya. Karena Penggugat tidak dapat menjelaskan batas-batas tanahnya maka gugatan Penggugat tidak sempurna;
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;  
Penggugat seharusnya memasukkan Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena untuk menjamin kepastian hukum atas sertifikat yang dimiliki Penggugat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, cukup beralasan bagi Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 121/Pdt.G/2012/PN Jkt. Ut. tanggal 11 Desember 2013, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat IX sebagian;

Tentang Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang sekarang ditaksir sebesar Rp8.551.000,00 (delapan juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 451/PDT/2014/PT DKI. tanggal 4 Desember 2014, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 121/Pdt.G/2012/PN Jkt. Ut. tanggal 11 Desember 2013 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII serta Terbanding IX semula Tergugat IX untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 3 Desember 2009 antara Anna Maria selaku penjual dengan Sugiman Halim selaku pembeli dibuat di hadapan Pranata Nusantara, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta;
3. Menyatakan Pembanding semula Penggugat adalah pemilik atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda, tersebut telah dibeli oleh Pembanding semula Penggugat dari Anna Maria berdasarkan Akta Jual

Halaman 25 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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

Beli Nomor 185/2009 tanggal 3 Desember 2009 antara Anna Maria selaku penjual dengan Sugiman Halim selaku pembeli dibuat di hadapan Pranata Nusantara, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00427/2004 tertanggal 6 Juli 2004 (bukti P.1 dan bukti P.2) yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Marunda yang terkena Proyek Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Oleh karenanya Pembanding semula Penggugat berhak atas seluruh uang ganti rugi/*consignatie* atas tanah Pembanding semula Penggugat tersebut yang telah dititipkan oleh Terbanding X semula Tergugat X di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 sejumlah Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Pembanding semula Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) yang terkena Proyek Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur dan ditambah Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Pembanding semula Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang telah dititipkan oleh Terbanding X semula Tergugat X di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011;

4. Menyatakan Pembanding semula Penggugat berhak menerima seluruh uang ganti rugi/*consignatie* sejumlah Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu

Halaman 26 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)



rupiah) atas tanah milik Pembanding semula Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) ditambah uang ganti rugi/*consignatie* sejumlah Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Pembanding semula Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi), karena tanah milik Pembanding semula Penggugat tersebut terkena Proyek Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur, sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011;

5. Menyatakan demi hukum Pembanding semula Penggugat berhak menerima seluruh uang ganti rugi/*consignatie* sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 sejumlah Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Pembanding semula Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) ditambah uang ganti rugi/*consignatie* sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011 sejumlah Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Pembanding semula Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi), sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara;
6. Menghukum Terbanding X semula Tergugat X Kompensi Pemerintah Republik Indonesia *c.q.* Menteri Pekerjaan Umum *c.q.* Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk membayar kepada Pembanding semula Penggugat yaitu uang ganti rugi/*consignatie* sejumlah Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus



sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas tanah milik Pemanding semula Penggugat seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) ditambah uang ganti rugi/*consignatie* sejumlah Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) sebagai pembayaran ganti rugi atas tanah milik Pemanding semula Penggugat seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi), sesuai data Inventarisasi Peta IV Nomor Urut 2 terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011;

7. Menyatakan batal demi hukum/tidak berkekuatan hukum Girik C Nomor 523 Persil 102 S II/Segara Makmur seluas 3,8 (tiga koma delapan) hektar atas nama Hamdan Muhadjir dari Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V, Terbanding VI, Terbanding VII, Terbanding VIII semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII yang diajukan kepada Terbanding X semula Tergugat X dan Girik C Nomor 24 atas nama Brahim, Akte Jual Beli Nomor 72/JB/MA/1997 tanggal 3 Februari 1997, Surat Pelepasan Hak tanggal 30 Desember 1997 Nomor 41/1.711.9 atas tanah Girik C 24 Persil 26 atas nama Brahim seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), Akte Jual Beli Nomor 62/MA/1997 tanggal 27 Januari 1997 atas tanah Girik C 24 Persil 26 seluas 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), Surat Pelepasan Hak tanggal 30 Desember 1997 Nomor 43/1.711.9 atas tanah Girik C 24 Persil 26 seluas 4.000, (empat ribu meter persegi) atas nama Brahim, Akte Jual Beli Nomor 54/JB/MA/1997 tanggal 22 Januari 1997 dan Surat Pelepasan Hak Nomor 42/1.711.9 tanggal 30 Desember 1997 yang diajukan oleh Terbanding IX semula Tergugat IX kepada Terbanding X semula Tergugat X;
8. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Pemanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII semula Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII Rekonvensi serta Terbanding IX semula Penggugat IX Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII Konvensi/Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII Rekonvensi, Terbanding IX semula Tergugat IX Konvensi/Penggugat IX Rekonvensi, Terbanding X semula Tergugat X Konvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IX/Terbanding IX pada tanggal 14 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IX/Terbanding IX dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2015, diajukan permohonan kasasi tanggal 26 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 121/Pdt/G/2012/PN Jkt. Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat IX/Terbanding IX tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Maret 2015;
2. Turut Termohon Kasasi I sampai dengan VIII/Tergugat I sampai dengan VIII/Terbanding I sampai dengan VIII pada tanggal 25 Februari 2015;
3. Turut Termohon Kasasi IX/Tergugat X/Terbanding X pada tanggal 9 Maret 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi /Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 20 Februari 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 IX/Terbanding IX dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 29 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)



Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

Keberatan Pertama;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 7 paragraf 4 yang isinya: "bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa untuk menjaga atau menghindari adanya putusan yang berbeda terhadap objek dan subjek yang sama dan gugatan dari Penggugat terlalu dini, menjadi tidak relevan lagi, oleh karena itu maka eksepsi dari Terbanding IX semula Tergugat IX Konvensi/Penggugat IX Rekonvensi harus dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan tentang pokok perkaranya";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut telah salah menerapkan hukum yang berlaku, karena Majelis Hakim pada pertimbangan tersebut di atas tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX, yaitu bukti T.IX-10 yang berupa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut. tanggal 13 April 2011 yang jelas-jelas Majelis Hakim perkara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut., dalam pertimbangan hukumnya telah mempertimbangkan semua dalil-dalil gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat serta saksi-saksi yang didengar keterangan dalam persidangan;

Bahwa adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut. tanggal 13 April 2011 (bukti T.IX-10) adalah sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada hari: Kamis, tanggal 24 Februari 2011 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) atas tanah yang terkena Pembangunan Trace Banjir Kanal Timur seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, uang ganti rugi telah dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2009";

"Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat (PS) tersebut diperoleh fakta bahwa tanah seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas meter persegi) tersebut telah berupa sungai yang digenangi air dan tanggul, dari pihak Penggugat diperoleh keterangan tidak dapat menunjukkan secara pasti tanah tersebut berbatasan dengan tanah-tanah milik siapa saja, baik disebelah utara, sebelah timur, sebelah selatan maupun sebelah barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan adanya fakta di lapangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur”;

“Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Dan

Adapun amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut. tanggal 13 April 2011 adalah:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp3.321.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusan perkara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut. tanggal 13 April 2011, harusnya Majelis Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 121/Pdt.G/2012/PN Jkt. Ut. terlebih dahulu mempelajari dan mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding IX/Tergugat IX, yaitu bukti T.IX-10 yang dengan tegas dinyatakan dalam Pemeriksaan Setempat (PS) Termohon Kasasi/Pembanding/ dahulu Penggugat tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah miliknya;

Keberatan Kedua;

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 11 paragraf 3 yang isinya:

Halaman 31 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa bukti P.1 dan P.2 tersebut di atas adalah merupakan bukti Akta Otentik, artinya akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara), sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang terdapat pada Akta Otentik itu sepanjang kekuatannya tidak dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan (Pasal 1870 KUHPerdara)”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap bukti P.1 dan P.2 yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat tidak dapat dilihat dari Akta Otentiknya saja, karena walaupun dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, namun harus juga dilihat dari apakah objek yang diperjualbelikan tersebut jelas adanya dan keberadaannya. Hal ini sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - c. Suatu hal tertentu;
  - d. Suatu sebab yang halal;

Bahwa dalam huruf c yaitu tentang suatu hal tertentu, maka haruslah jelas hal tertentu. Adapun dalam perkara ini hal tertentu adalah objek tanah yang saat ini menjadi sengketa yaitu tanah seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara;

Perlu Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini ketahui, apakah pada saat Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat (Anna Maria) benar adanya tanah tersebut dan telah menunjukkan batas-batasnya letak tanah yang jelas dan berbatasan dengan tanah milik siapa tanah yang diperjualbelikan tersebut. Sebab sebagaimana Pemeriksaan Setempat (PS) pada saat persidangan perkara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut. Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat tidak bisa sama sekali menunjukkan batas-batas tanahnya di hadapan Majelis Hakim perkara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut., akan tetapi yang bisa menunjukkan dengan jelas adalah Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX;

Halaman 32 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)



Selain itu Turut Tergugat (Anna Maria) patut dipertanyakan keberadaannya karena sampai dengan saat ini tidak pernah hadir dalam persidangan padahal telah dipanggil secara patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri dan perlu juga dipertanyakan kenapa Pejabat Pembuat Tanah yang membuat Akta Jual Beli antara Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat dengan Turut Tergugat tidak diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara ini untuk menjadi jelas dan terang status Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009 (P-2) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda atas nama Anna Maria (Turut Tergugat) (P-1) serta apakah benar jual beli tersebut ada objek tanahnya;

2. Bahwa oleh karenanya sangat janggal apabila tanah yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur (BKT) sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/200B/PN Jkt.Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt/Pdt. P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 sejumlah Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011 sejumlah Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) adalah dinyatakan sebagai milik Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat padahal tanah yang jadi sengketa tersebut adalah tanah milik Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX;

Hal ini sebagaimana keterangan Saksi Rochmat yaitu saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat dalam persidangan yang mengatakan:

- Bahwa benar sewaktu penelitian dan pengukuran tanah, Saksi melewati batas atau patok tanah milik Perum Bulog dan ada terpampang plang Perum Bulog (Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX);
- Bahwa benar sewaktu melakukan penelitian dan pengukuran tanah di lokasi sengketa, patok-patok atau batas-batasnya yang terbuat dari beton dan dipagar telah rusak, yang ada hanya plangnya saja;

Dari keterangan saksi Rochmat di atas jelas dan tegas bahwa saksi tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX karena di atas tanah yang menjadi objek sengketa jelas-jelas terpampang plang nama Pemohon



Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX (Perum Bulog) dan telah jelas bahwa batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi telah dipagar dan dipatok dengan beton milik Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX. Jadi terasa aneh dan janggal kalau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang memberikan pertimbangan dan memberikan putusannya hanya berpatokan pada suatu akta otentik tanpa memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX;

Keberatan Ketiga;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 11 paragraf 4 dan 5 dan halaman 12 paragraf 1, 2 dan 3 yang isinya: "sedangkan Terbanding IX semula Tergugat IX dalam bukti TIX.1 sampai dengan TIX.B berupa surat-surat yang berisikan kronologis perolehan tentang objek tanah yang disengketakan para pihak untuk mendapatkan ganti rugi Proyek Banjir Kanal Timur, sehingga keluar Perjanjian Tukar Menukar Tanah Bulog Hak Nomor 5 seluas 502.315 m<sup>2</sup> (lima ratus dua ribu tiga ratus lima belas meter persegi) beserta bangunan gudang, kantor dan segala turutan-turutannya di Kelapa Gading dengan imbang aset dari PT Goro Batara Sakti Nomor PJB.6110211997 tanggal 7 Februari 1997 antara Perum Bulog dengan PT Goro Batara Sakti (bukti TIX.9)";

"Bahwa dari bukti yang diajukan oleh Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII maupun bukti dari Terbanding IX semula Tergugat IX, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada satu buktipun maupun saksi yang dapat melumpuhkan bukti dari Pembanding semula Penggugat yaitu bukti P.1 dan P.2 yang merupakan bukti Akta Otentik, oleh karena itu tuntutan Pembanding semula Penggugat untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009 dalam angka 2 petitum untuk dikabulkan";

"Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009 adalah sah dan berkekuatan hukum, maka tuntutan Pembanding semula Penggugat dalam angka 3 sebagai pemilik atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda patut untuk dikabulkan, sehingga konsekuensinya Pembanding semula Penggugat berhak menerima seluruh uang ganti rugi/*consignatie* seperti dalam tuntutan angka 4 dan 5 tersebut";

"Bahwa karena Pembanding semula Penggugat sebagai pemilik tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor



5/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 241/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut. *juncto* Nomor 378/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011, maka tuntutan Pembanding semula Penggugat dalam angka 6 patut untuk dikabulkan”;

“Bahwa Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009 adalah sah menurut hukum dan Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda adalah merupakan bukti otentik atas kepemilikan tanah sengketa untuk menentukan pembayaran ganti rugi Proyek Banjir Kanal Timur, maka tuntutan untuk menyatakan batal demi hukum/tidak berkekuatan hukum surat-surat seperti diuraikan dalam angka 7 patut untuk dikabulkan”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena Majelis Tingkat Banding tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX dengan cermat;

Sebab bukti T.IX-1, bukti T.IX-2, bukti T.IX-3, bukti T.IX-4, bukti T.IX-5, bukti T.IX-6 dan bukti T.IX-7 yang diajukan Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX bukanlah merupakan surat-surat yang merupakan kronologis, akan tetapi bukti T.IX-1 sampai dengan bukti T.IX-7 adalah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX yang saat ini menjadi objek sengketa sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 05/Cons/2008/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 41/Pdt/Pdt.P/2008/PN Jkt. Ut. tanggal 3 Desember 2008 sejumlah Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 09/Cons/2010/PN Jkt. Ut., *juncto* Nomor 78/Pdt.P/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 12 Januari 2011 sejumlah Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi);

Adapun dalam bukti T.IX-1 sampai dengan bukti T.IX-7 tersebut membuktikan dengan jelas dan tegas bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa tersebut, yang diperoleh ada tahun 1997 jauh sebelum Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat melakukan pembelian dari Turut Tergugat (Anna Maria);



2. Bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan yang didukung dengan bukti T.IX-1, bukti T.IX-2, bukti T.IX-3, bukti T.IX-4, bukti T.IX-5, bukti T.IX-6 dan bukti T.IX-7 dan keterangan Saksi Rochmat, maka tanah objek sengketa sebenarnya adalah merupakan milik dari Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX oleh karenanya terhadap uang konsinyasi sejumlah Rp3.997.360.000,00 (tiga miliar sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) atas seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan uang konsinyasi sejumlah Rp1.963.809.000,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang berhak menerimanya adalah Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX;

Dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009 bukti P-2) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda atas nama Anna Maria tidak mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai dasar atas hak Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penguat;

Selain itu terhadap bukti kepemilikan Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX atas tanah seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) adalah berdasarkan:

a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta tanggal 26 Desember 1997 berupa tanah Girik Nomor C.24 seluas 4.770 (empat ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) dari Sdr. Syufiyadi kepada Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX; (Tambahan bukti T.IX-18);

b. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/JB/MA/1997 tanggal 17 Januari 1997 antara Sdr. Brahim dengan Sdr. Syufiyadi. (Tambahan bukti T.IX-19);

Bahwa luas tanah yang diperoleh oleh Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX sebagai asset pengganti dalam *ruislag* yang telah disediakan oleh PT Goro Batara Sakti kepada Tergugat IX sesuai dengan 4 (empat) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah Untuk Kepentingan Swasta tersebut di atas dan didukung dengan adanya Akta Jual Beli yaitu bukti T.IX-1 sampai dengan T.IX-7 sehingga total luasnya adalah seluas 15.770 (lima belas ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi). Dari total tanah seluas 15.770 (lima belas ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut, seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter



persegi) merupakan objek tanah yang saat ini menjadi sengketa;

Adapun dalam gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat, Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat hanya memohon untuk membatalkan bukti T.IX-1 sampai dengan T.IX-6, akan tetapi tidak termasuk untuk membatalkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta tanggal 26 Desember 1997 berupa tanah Girik Nomor C.24 seluas 4.770 (empat ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) dari Sdr. Syufiyadi kepada Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX. (Tambahan bukti T.IX-18) dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/JB/MA/1997 tanggal 17 Januari 1997 antara Sdr. Brahim dengan Sdr. Syufiyadi. (Tambahan bukti T.IX-19), sehingga Termohon Kasasi/ Pembanding/dahulu Penggugat mengakui secara tegas dan jelas mengakui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta tanggal 26 Desember 1997 berupa tanah Girik Nomor C.24 seluas 4.770 (empat ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) dari Sdr. Syufiyadi kepada Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX. (Tambahan bukti T.IX-18) dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/JB/MA/1997 tanggal 17 Januari 1997 antara Sdr. Brahim dengan Sdr. Syufiyadi. (Tambahan bukti T.IX-19), padahal pada persidangan perkara Nomor 181/Pdt.G/2010/PN Jkt. Ut., bukti-bukti tambahan bukti T.IX-18 dan tambahan bukti T.IX-19 telah dibukti dan diperiksa oleh Majelis Hakim; Perlu Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI cermati dan ketahui kalau memang benar tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat yang dibeli dari Turut Tergugat (Anna Maria), kenapa Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat tidak melakukan balik nama sertifikat tersebut bukti P.1 ke Kantor Pertanahan untuk menjadi atas nama Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat, ini menjadi sesuatu yang janggal dan patut dipertanyakan keaslian sertifikat milik Termohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat;

Bahwa terhadap tanah seluas 8.615 m<sup>2</sup> (delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dan seluas 3.657 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) saat ini sudah terdaftar dalam Neraca Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX dan karenanya telah tercatat pula sebagai Asset Negara *cq* Pemerintah RI pada Departemen Keuangan;

3. Bahwa tidak diterapkannya hukum secara benar oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, merupakan dasar hukum dan alasan yang kuat untuk membatalkan kembali putusan tersebut. Oleh sebab itu Pemohon Kasasi/Terbanding IX/dahulu Tergugat IX mohon kepada Majelis Hakim Agung yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan kembali pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta pada perkara ini dan mengadili sendiri perkara ini menurut hukum dan keadilan sesuai dengan dalil-dalil serta bukti-bukti yang disampaikan di hadapan persidangan;

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah tepat dan benar dalam pertimbangan dan putusannya, serta tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa pihak Penggugat mampu membuktikan sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Marunda seluas 12.272 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) yang dibelinya dari Anna Maria berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2009 tanggal 31 Desember 2009;
- Bahwa oleh karena tanah tersebut terkena Proyek Pembangunan *Trace* Banjir Kanal Timur, maka Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut berhak atas seluruh uang ganti rugi/*consignatie*;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PERUM BULOG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat IX/Terbanding IX ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat IX/Terbanding IX harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 38 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PERUM BULOG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat IX/Terbanding IX untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 21 Januari 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H. dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Hakim Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

### Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.**

**NIP. 19610313 198803 1 003**

Halaman 39 dari 39 hal. Put. Nomor 2583 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)