



**P U T U S A N**

**Nomor 2695 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

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

1. NURALI bin Muhali;
  2. NURLAILA binti Muhali;
  3. NURAIN bin Muhali;
  4. CHOIRULLAH bin Muhali;
  5. MAHPUD, S.E. bin Muhali;
  6. NURSEHA binti Muhali;
  7. AHMAD SOPIAN bin Muhali;
  8. NUR HALIMAH binti Muhali, semuanya bertempat tinggal di Jalan Jatiwaru Nomor 52, RT.008/RW.04 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
  9. H. WAHID bin H. Namat, bertempat tinggal di Jalan Maskoki V/2 RT.004/RW.05, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;
  10. H. MUHADIS bin H. Namat, bertempat tinggal di Kampung Pangerangana RT.005/RW.06, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
  11. UMIYATI binti Hj.Nasroh, bertempat tinggal di Jalan Buaran 1 Nomor 17, RT.005/RW.012, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
  12. ANAH binti Hj.Nasroh, bertempat tinggal di Jalan Bulak Tengah IV Nomor 17, RT.004/RW.07, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
- Keduabelasnya, dalam hal ini memberi kuasa kepada M.Ainuljakin,S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Otista II Nomor 67 C, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2013;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan Penggugat XII/Terbanding I sampai dengan Terbanding XII;
- m e l a w a n
- I. Ir. H. ABDUL MADJID, H.M., bertempat tinggal di Jalan Sindang III RT.12/RW.04, Kelurahan Jati Pulo Gadung, Jakarta

Hal. 1 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Reinier Mayas, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Boulevard Timur NB1 Nomor 49, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2012;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Sentra Baru Timur, Pulo Gebang, Jakarta Timur;

Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/Pembanding I dan II;

d a n

DINAS PEKERJAAN UMUM PROPINSI DKI JAKARTA c.q. PANITIA PENGADAAN TANAH (P2T) BANJIR KANAL TIMUR KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, Jalan Jatibaru Nomor 1 Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I sampai dengan Penggugat XII telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan II serta Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I sampai dengan Penggugat XII) seluruhnya adalah ahli waris dari Almarhum H. Namat bin Asan sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 8 Juli 2005 yang tercatat dalam Register Kelurahan Jati Nomor 62/1-1-755 tanggal 5 Juli 2005 (Bukti P-I);
  - 1.1 Bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat VIII adalah ahli waris dari Muhali bin H. Namat yang telah meninggal dunia di Jakarta tanggal 31 Maret 2010 sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 30 September 2010 yang tercatat dalam buku register Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung Nomor 105/1-755 tanggal 30 September 2010 yang dalam hal ini menggantikan kedudukan ayahnya Almarhum Muhali bin H. Namat sebagai ahli waris dari H. Namat bin Asan sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 8 Juli 2005 yang

Hal. 2 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



tercatat dalam register Kelurahan Jati Nomor 62/1-1-755 tanggal 5 Juli 2005 (Bukti P-2);

- 1.2 Bahwa Penggugat IX dan X adalah ahli waris langsung dari Almarhum H. Namat bin Asan sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 8 Juli 2005 yang tercatat dalam register Kelurahan Jati Nomor 62/1-1-755 tanggal 5 Juli 2005 (*vide* Bukti P-1);
- 1.3 Bahwa Penggugat XI dan XII adalah ahli waris dari Almarhum Hj.Nasroh binti H. Namat yang telah meninggal dunia di Jakarta tanggal 12 Juli 2007 sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 4 Oktober 2010 yang tercatat dalam buku register Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur Nomor 138/1.711.312 tanggal 5 Oktober 2010 yang dalam hal ini menggantikan kedudukan ibunya Almarhum HJ. Nasroh bin H. Namat sebagai ahli waris H. Namat bin Asan sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 8 Juli 2005 yang tercatat dalam register Kelurahan Jati Nomor 62/1-1-755 tanggal 5 Juli 2005 (Bukti P-3);
2. Bahwa sebagai ahli waris yang sah dan satu-satunya dari H. Namat bin Asan, Para Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu satunya atas 5 (lima) bidang tanah yang seluruhnya seluas 14.520 m<sup>2</sup> atas nama H. Amat/Muhali yang setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang meliputi bidang tanah sebagai berikut:
  - 2.1 Girik C. 1868 Persil 26a SI, seluas 2980 m<sup>2</sup> atas Sain bin Girin (Bukti P-4);
  - 2.2 Girik C. 1868 Persil 26a SI, seluas 2500 m<sup>2</sup> atas Sain bin Girin (*vide* Bukti P-4);
  - 2.3 Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/ Muhali (Bukti P-5);
  - 2.4 Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/ Muhali (*vide* Bukti P-5);
  - 2.5 Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/ Muhali (*vide* Bukti P-5);
3. Bahwa perolehan Para Penggugat sebagai pemilik atas 5 (lima) bidang tanah *a quo* adalah di dasarkan atas alas hak karena pewarisan dari Almarhum H. Namat bin Asan sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 8 Juli 2005 yang tercatat dalam register Kelurahan Jati Nomor 62/1-1-755 tanggal 5 Juli 2005 (*vide* Bukti P-1);



4. Bahwa perolehan Almarhum H. Namat bin Asan atas kelima bidang tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur *a quo* adalah didasarkan pada perbuatan hukum, sebagai berikut:

4.1. Akta Jual Beli Nomor 400/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan Penjual ahli waris dari Saiin bin Girin yaitu : 1) Ahmad bin Saiin; 2) Asiyah bt Saiin; 3) Asmanih bt Saiin; 4) Danih bt Saiin; dan 5) Muhiyah bt Saiin dan Pembeli H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah Asan Narin;  
Sebelah Timur : sawah Kalenan Tengah;  
Sebelah Selatan : sawah pecahannya;  
Sebelah Barat : sawah Kalenan;

(Bukti P-6);

4.2. Akta Jual Beli Nomor 401/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat dihadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat /PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C.1868 Ps.26a S.I.tanggal 28 Mei1977 seluas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin setempat dikenal dengan nama Kampung Rawa bebek RW.01/RT.012 Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan, Penjual: ahliwaris dari Saiin bin Girin yaitu: 1) Ahmad bin Saiin; 2) Asiyah bt Saiin; 3) Asmanih bt Saiin; 4) Danih binti Saiin; dan 5) Muhiyah bt Saiin, dan Pembeli: H.Namat/ Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah pecahannya;  
Sebelah Timur : sawah Kalenan;  
Sebelah Selatan : sawah Samah;  
Sebelah Barat : sawah H.Samat Kemun;

(Bukti P-7);

4.3. Akta Jual Beli Nomor 193/12/1979 tanggal 7 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persii 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung



Jakarta Timur, dengan Penjual: Hasan bin Narin dan Pembeli:  
H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Derahman;  
Sebelah Timur : tanah Kalenan;  
Sebelah Selatan : tanah Pelor;  
Sebelah barat : tanah Soikan;

(Bukti P-8);

4.4. Akta Jual Beli Nomor 203/12/1978 tanggal 12 Juni 1978 yang dibuat dihadapan Drs.S.Joenoes Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persii 26a SI, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dengan Penjual: Abdul Hasim bin H. Napih dan Pembeli: H. Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah Samat Kemun;  
Sebelah Timur : sawah pecahannya/H. Namat/Muhali;  
Sebelah Selatan : sawah Samat Kemun;  
Sebelah Barat : kalenan tengah;

(Bukti P-9);

4.5. Akta Jual Beli Nomor 167/12/1978 tanggal 23 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Drs. S. Joenoes Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26 a S1, 2080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Penjual : Abdul Hasim bin H. Napih dan Pembeli: H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah Samat Kemun;  
Sebelah Timur : sawah kalenan/kampong;  
Sebelah Selatan : sawah Samat/Kemun;  
Sebelah Barat : pecahannya/Dulhasim;

(Bukti P-10);

5. Bahwa asal muasal/riwayat 5 (lima) bidang Girik milik Para Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

5.1. Girik C. 1868 Persil 26a SI, seluas 2980 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin.

- Bahwa Girik C.1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 merupakan perubahan dari Girik Nomor C. 47 Ps. 26a S.I. tahun 1950 seluas 0,548 ha atas nama Saiin Girin girik berdasarkan hasil verifikasi



dari wilayah Bekasi ke wilayah DKI Jakarta pada tahun 1976 sebagaimana Surat Keterangan Nomor 112/1.711.1 tertanggal 7 November 2000 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Pulo Gebang (Bukti P-II);

- Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan Ipeda Th 1979 Nomor Kohir N-5-06-06-01-00-110 yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan R.I. Direktorat Jendral Pajak, Kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta, Girik C.1868 tersebut atas nama Saiin bin Girin dan telah dibayar pajaknya (Bukti P-Ila);

5.2. Girik C 1868 Persil 26a SI, seluas 2500 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin.

- Bahwa Girik C.1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 merupakan perubahan dari Girik Nomor C. 47 ps 26a S.I. tahun 1950 seluas 0,548 ha atas nama Saiin Girin girik berdasarkan hasil verifikasi dari wilayah Bekasi ke wilayah DKI Jakarta pada tahun 1976 sebagaimana Surat Keterangan Nomor 112/1.711.1 tertanggal 7 November 2000 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Pulo Gebang (*vide* Bukti P-II);
- Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan Ipeda Th 1979 Nomor Kohir N-5-06-06-01-00-110 yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan R.I. Direktorat Jendral Pajak, Kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta, Girik C.1868 tersebut atas nama Saiin bin Girin dan telah dibayar pajaknya (*vide* Bukti P-Ila);

5.3. Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/ Muhali:

- Bahwa Girik C 2473 Persil 26a SI berasal dari Girik Nomor C.1582 Ps. 26a S.I. tahun 1950 seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama Hasan Narin yang kemudian pada tahun 1976 berdasarkan hasil verifikasi dari Bekasi ke DKI Jakarta berubah menjadi C. 634 atas nama Hasan Narin dan pada tanggal 7 Mei 1978 dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 193 /12/1978 tanggal 7 Mei 1978 jo Penetapan IPEDA DKI Jakarta kohir Nomor N.5.06.06-01-00-107/C.2473 dimutasi menjadi C. 2473 atas nama H. Namat/Muhali sebagaimana Surat Keterangan Nomor 114/1.711.1 tertanggal 7 November 2000 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Pulo Gebang (Bukti P-12);

5.4. Girik C 2473 Persil 26a SI, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/Muhali

- Bahwa Girik C 2473 Persil 26a SI berasal dari Girik Nomor C.1262 ps 26a S.I. tahun 1950 seluas 6240 m<sup>2</sup> atas nama Abdul Hasan



bin H. Napih yang kemudian tahun 1976 berdasarkan hasil verifikasi dari Bekasi ke DKI Jakarta berubah menjadi C. 435 atas nama Abdul Hasim bin H. Napih dan pada tanggal 12 Juni 1978 dijual ke H. Namat/Muhali seluas 4.160 m<sup>2</sup> dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 203 /12/1978 tanggal 12 Juni 1978 *jo.* Penetapan IPEDA DKI Jakarta kahir Nomor N.5.06.06-01-00-107/C.2473 dimutasi menjadi C.2473 atas nama H.Namat/Muhali sebagaimana Surat Keterangan Nomor 113/1.711.1 tertanggal 7 November 2000 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Pulo Gebang (Bukti P-13);

- Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan Ipeda Th 1979 No Kahir N-5-06-06-01-00-107 yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan R.I. Direktorat Jendral Pajak, Kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta, Girik C.435 tersebut atas nama Dulhasim H. Napih dan telah dibayar pajaknya (Bukti P-13a);

5.5. Girik C.2473 Persil 26a SI, seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali

- Bahwa Girik C. 2473 Persil 26a Si, seluas 2080 m<sup>2</sup> berasal dari Girik Nomor C. 1262 ps 26a S.I. seluas 6240 m<sup>2</sup> tahun 1950 atas nama Abdul Hasan bin H. Napih kemudian tahun 1976 berdasarkan hasil verifikasi dari Bekasi ke DKI Jakarta berubah menjadi C 435 atas nama Abdul Hasim bin H. Napih dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 167/12/1978 tanggal 23 Mei 1978 *jo.* Penetapan IPEDA DKI Jakarta kahir Nomor N.5.06.06-01-00-107/C.2473 dimutasi menjadi C.2473 atas nama H. Namat/Muhali sebagaimana Surat Keterangan Nomor 18/1.711.1 tertanggal 27 Februari 2001 yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Pulo Gebang (Bukti P-14);
- Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan Ipeda Th 1979 Nomor Kahir N-5-06-06-01-00-107 yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan R.I. Direktorat Jendral Pajak, Kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta, Girik C. 435 tersebut atas nama Dulhasim H. Napih dan telah dibayar pajaknya (*vide* Bukti P-13a);

6. Bahwa seluruh alas hak atas tanah yang dimiliki oleh Para Penggugat *a quo* adalah cocok, sesuai dan tercatat pada catatan girik yang terdapat pada Buku Tanah di Kelurahan Pulo Gebang, Jakarta Timur yang sampai saat gugatan ini didaftarkan masih atas nama H. Namat (Bukti P-14);
7. Bahwa sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas kelima bidang-bidang tanah seluas 14.520 m<sup>2</sup> *a quo*, Para Penggugat tidak pernah



menjual/mengalihkan hak atau perbuatan yang secara mutatis mutandis mengakibatkan peralihan kepemilikan atas tanah-tanah *a quo* kepada siapapun dan sampai dengan tahun 2000 tidak ada pihak manapun yang mengklaim tanah kepunyaan Para Penggugat *a quo*;

8. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 3504/2003 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Bidang Untuk Pelaksanaan Pembangunan Trace Banjir Kanal Timur dan Fasilitasnya dari Kali Cipinang sampai dengan Laut Jawa, bidang tanah milik Para Penggugat setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur tersebut telah ditetapkan oleh Tergugat III termasuk dalam bidang tanah yang terkena pembebasan proyek Banjir Kanal Timur yang berdasarkan data inventaris Tergugat III masuk dalam bidang inventarisir Nomor 65 sesuai Peta Situasi Nomor 83/1993 tanggal 19 Maret 1993 (Bukti P- 15a);
9. Bahwa berdasarkan hasil pengecekan buku Leter C pada Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur dan Kantor Walikota Jakarta Timur dan telah dilakukan pengukuran oleh Tergugat III/Tim 9 pada bulan Maret 2005 yang kemudian hasilnya dituangkan dalam surat Lurah Pulo Gebang kepada Camat Cakung Jakarta Timur tertanggal 20 Maret 2005, yang menyatakan bahwa tanah milik Para Penggugat setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur terkena pembebasan proyek Banjir Kanal Timur dan masuk dalam bidang inventarisir Nomor 65 (Bukti P-15b);
10. Bahwa ternyata pada tahun 2002, bidang tanah milik Para Penggugat yang setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur tersebut telah diakui/diklaim dan dikuasai secara fisik dan dipagar setinggi 2,5 meter secara melawan hak oleh Tergugat I dengan didasarkan pada alasan hak yang tidak sah/palsu dan cacat hukum;
11. Bahwa klaim dan penguasaan fisik oleh Tergugat I *a quo* didasarkan pada alas hak berupa:
  - 11.1. Bidang tanah yang diperoleh Tergugat I berdasarkan pewarisan dari orang tuanya H. Mardani seluas 28.700 m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, yaitu:
    1. Akta Jual beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang



tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Achmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (Bukti P-16);

2. Akta Jual Beli Nomor 528/12/1988 tanggal 2 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual : Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (Bukti P-17);
  3. Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (Bukti P-18);
  4. Akta Jual Beli Nomor 541/12/1988 tanggal 5 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.950 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (Bukti P-19);
  5. Akta Jual Beli Nomor 544/12/1988 tanggal 6 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (Bukti P-20);
  6. Akta Jual Beli Nomor 558/12/1988 tanggal 11 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (Bukti P- 21);
- 11.2. Bidang tanah yang diperoleh Tergugat I berdasarkan jual beli dengan Abdullah seluas 10,500 m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yaitu:
1. Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> yang telah ditingkatkan haknya menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September



2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, H.M., (Bukti P- 22);

2. Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> yang telah ditingkatkan haknya menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM (Bukti P- 23);

3. Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> yang telah ditingkatkan haknya menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, H.M., (Bukti P- 24);

12. Bahwa seluruh akta jual beli dan sertipikat hak milik kepunyaan Tergugat I aquo adalah didasarkan pada Girik C 4909 yang berasal dari Girik C.2933 yang merupakan pecahan dari Girik C. 816 Persil 26 SI atas nama Zaini Ahmad yang tidak terdaftar pada Buku Tanah Leter pada Kelurahan Pulo Gebang;

Bahwa pada buku Tanah Leter C pada Kelurahan Pulo Gebang, Girik C.816 26 SI bukan tercatat atas nama Zaini Ahmad, namun tercatat atas nama Emur Djikih (Bukti P-25);

Berdasarkan hal tersebut membuktikan bahwa alas hak kepemilikan Tergugat I adalah tidak sah karena didasarkan pada alas hak yang palsu; Dan oleh alas hak kepemilikan Tergugat I cacat hukum;

13. Bahwa terhadap kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah yang berasal jual beli dengan Abdullah juga didasarkan atas perbuatan hukum yang palsu, tidak benar dan dipalsukan;

13.1. Bahwa kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> adalah didasarkan pada perbuatan hukum yang dipalsukan, yaitu:

1. Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P-22);

2. Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor 4909 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P- 23);



3. Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P- 24);

13.2. Bahwa akta jual beli tersebut telah dibuat dan ditandatangani pada tahun 2000 namun dibuat dengan tanggal mundur pada tahun 1993 oleh Tergugat I, dimana akta jual beli tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Drs.Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung periode 1992/1995 yang pada waktu itu telah pensiun. Artinya pada saat akta jual beli tersebut dibuat, Drs. Imam Handoko telah tidak menjabat lagi sebagai Camat/PPAT;

14. Bahwa berdasarkan alas hak berupa Akta Jual Beli Palsu dan Girik C.816 Persil 26a S.I atas nama Zaini Ahmad palsu, Tergugat I pada tahun 2001 telah mengajukan permohonan peningkatan hak kepada Tergugat II;

14.1. Bahwa permohonan peningkatan hak atas tanah diajukan oleh Tergugat I atas kepemilikan tanah berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P-22);

2. Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor 4909 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P- 23);

3. Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P- 24);

14.2. Bahwa dalam pengajuan permohonan hak atas ketiga akta jual beli *a quo*, Tergugat I tidak menggunakan Girik C.4909 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad sebagaimana yang tertera di dalam Akta Jual Beli, namun menggunakan Girik C.816 Persil 26a SI atas nama Zaini Ahmad;

Girik *a quo* berupa foto copy yang ditandatangani oleh Lurah Pulo Gebang tanggal 30 April 2001 registrasi Nomor 45/1.711.1 tertanggal 30 April 2001. Padahal dalam Buku Tanah Letter C Ke! Pulo Gebang diketahui Girik C.816 Persil 26a SI tertera atas nama Emur Djikih;



15. Bahwa atas permohonan Tergugat I *a quo* yang didasarkan pada alas hak yang tidak benar atau palsu, Tergugat II pada tanggal 6 September 2001 telah menerbitkan 3 buah sertipikat atas nama Tergugat I, yaitu:
1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (Bukti P-26);
  2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (Bukti P- 27);
  3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (Bukti P- 28);
16. Bahwa oleh karena pengajuan permohonan hak atas tanah *a quo* diajukan oleh Tergugat I atas dasar alas hak yang tidak benar dan palsu, maka ketiga buah sertipikat hak milik atas nama Tergugat I *a quo* juga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta cacat hukum. Dan sepatutnya seharusnya Tergugat III seharusnya tidak menerbitkan sertipikat *a quo*; Oleh karena alas hak untuk penerbitan sertipikat *a quo* adalah palsu, maka ketiga sertipikat *a quo* menjadi tidak sah. Sehingga adalah tepat apabila ketiga sertipikat hak milik *a quo*, masing-masing Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM (*vide* Bukti P- 26), Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM (*vide* Bukti P- 27), dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM (*vide* Bukti P- 28) sudah sepatutnya untuk dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh karena adalah tepat apabila Majelis Hakim menyatakan ketiga sertipikat hak milik *a quo* tidak sah, cacat hukum dan memerintahkan Tergugat III untuk mencabut ketiga sertipikat *a quo*;
17. Terdapat fakta hukum, bahwa alas hak kepemilikan Tergugat I atas tanah *a quo* adalah tidak benar atau palsu adalah juga dibuktikan dengan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polisi Daerah Metro Jaya, Direktorat Reserse Kriminal Umum kepada Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Nomor Pol.R/685/VI/2008/ Dit.Reskrimum tanggal 10 Juni 2008, Perihal Pengiriman Tersangka dan Barang Bukti atas nama Tergugat I (Bukti P-29);

17.1. Bahwa pelimpahan perkara tersebut merupakan tindak lanjut atas laporan Polisi Nomor Pol.: LP/4341/K/XI1/2005/SPK UNIT "II" tanggal 22 Desember 2005 atas nama Pelapor H.Butar Butar dengan perkara pidana menggunakan surat palsu dan menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam Akta Autentik sebagaimana Pasal 263 ayat (2) KUHP dan Pasal 266 KUHP;

Bahwa dalam surat *a quo* Penyidik Polda Metro Jaya telah melimpahkan berkas perkara pidana menggunakan surat palsu dan menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta autentik atas nama Tergugat I yang menunjukkan bahwa cukup bukti bahwa Tergugat I telah memalsukan surat bukti kepemilikan tanah *a quo*; Bahwa dijelaskan pula bahwa telah dilakukan penahanan atas Tergugat I sejak 06 Juni 2008. Dengan penahanan tersebut membuktikan bahwa tuduhan pemalsuan yang dilakukan oleh Tergugat I cukup bukti/terbukti;

17.2. Bahwa terhadap tindak pidana *a quo* telah disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang terdaftar di bawah Reg. Nomor 1718/JKT.TIM/ /2009 dan telah diputus pada tanggal 26 Agustus 2010 dan saat ini dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung R.I. (Bukti P-30);

18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat nomor 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 di atas, terbukti bahwa kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, didasarkan pada alas hak yang tidak sah dan palsu, yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P- 26);
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di

Hal. 13 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014

#### 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)



hadapan Drs.Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C.4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P-27);

3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P-28);
4. Akta Jual beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-1 atas nama Zaini Achmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Bukti P-16);
5. Akta Jual Beli Nomor 528/12/1988 tanggal 2 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-1 atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (*vide* Bukti P-17);
6. Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (*vide* Bukti P-18);
7. Akta Jual Beli Nomor 541/12/1988 tanggal 5 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.950 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (*vide* Bukti P 19);
8. Akta Jual Beli Nomor 544/12/1988 tanggal 5 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (*vide* Bukti P-20);
9. Akta Jual Beli Nomor 558/12/1988 tanggal 11 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (Bukti P- 21);

Oleh karena alas hak tersebut adalah tidak sah dan palsu serta cacat hukum, maka kepemilikan Tergugat I juga tidak sah dan dengan demikian Tergugat I tidak mempunyai hak atas tanah *a quo*;

19. Bahwa ternyata dengan berdasarkan alas hak yang tidak benar berupa 3 (tiga) buah sertipikat hak milik dan 6 (enam) buah akta jual beli, Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan permohonan klaim ganti rugi proyek Banjir Kanal Timur kepada Tergugat III;

19.1. Bahwa 3 (tiga) buah sertipikat hak milik dan 6 (enam) buah akta jual beli yang menjadi dasar klaim Tergugat I kepada Tergugat III tersebut masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat dihadapan Drs.Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909Persil 25a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P- 26);
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat dihadapan Drs.Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I,seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P- 27);
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdui Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P- 28);  
Dan,
4. Akta Jual Beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Achmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (*vide* Bukti P-15);
5. Akta Jual Beli Nomor 528/12/1988 tanggal 2 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Bukti P-17);
6. Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a 5-1 atas nama Zaini Ahmad, seluas

Hal. 15 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014

#### 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)



- 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Bukti P-18);
7. Akta Jual Beli Nomor 541/12/1988 tanggal 5 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.950 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* bukti P-19);
8. Akta Jual Beli Nomor 544/12/1988 tanggal 6 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Bukti P-20);
9. Akta Jual Beli Nomor 558/12/1988 tanggal 11 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani (Bukti P- 21);
- 19.2. Bahwa atas klaim Tergugat I *a quo*, Tergugat III telah juga menetapkan tanah milik Tergugat I sebagai pihak yang berhak atas perolehan ganti rugi, dimana bidang tanah milik Tergugat I yang didasarkan pada alas hak yang tidak benar *a quo*, telah dimasukkan dalam peta inventarisasi 65 yang sebelumnya telah ditetapkan bahwa Para Penggugat yang berhak atas ganti rugi *a quo*;
- 19.3. Bahwa oleh karena alas hak yang menjadi dasar pengajuan klaim ganti rugi yang diajukan oleh Tergugat I adalah didasarkan pada alas hak yang tidak benar atau palsu maka seharusnya Tergugat III tidak mengabulkan klaim yang diajukan oleh Tergugat I dan hanya menetapkan Para Penggugat sebagai pihak yang berhak atas klaim ganti rugi *a quo*;
20. Bahwa berdasarkan Keputusan Sekretaris Kota Jakarta Timur selaku Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 08 Tahun 2008 tanggal 14 April 2008 telah ditetapkan besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada pemilik tanah yang terkena proyek Banjir Kanal Timur yaitu pada bidang tanah milik Para Penggugat yang telah diklaim kepemilikannya oleh Tergugat I;
21. Bahwa oleh karena terdapat sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat III telah melakukan konsinyasi atas ganti rugi



pembebasan tanah yang terkena proyek Banjir Kanal Timur khususnya peta 65 sebagaimana kepemilikan Para Penggugat yang terdaftar dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 dengan nilai konsinyasi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah), dimana Tergugat I tercantum sebagai Termohon Konsinyasi I dan Para Penggugat tercantum sebagai Termohon Konsinyasi II (Bukti P-31);

22. Bahwa karena alas hak yang menjadi dasar pengajuan klaim ganti rugi yang diajukan oleh Tergugat I adalah didasarkan pada alas hak yang tidak benar atau palsu maka seharusnya Tergugat III tidak melakukan konsinyasi pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, namun seharusnya tetap membayarkan ganti rugi *a quo* kepada Para Penggugat;

Bahwa oleh karena konsinyasi *a quo* didasarkan pada permasalahan dan alas hak yang tidak benar atau palsu, maka oleh karenanya konsinyasi *a quo* adalah tidak sah dan sudah sepatutnya untuk dicabut;

Berdasarkan hal tersebut adalah tepat apabila Majelis Hakim mencabut konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 (*vide* Bukti P-31) dan memerintahkan Tergugat III membayarkan konsinyasi tersebut kepada Para Penggugat;

23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat tersebut di atas, terbukti bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan alas hak:

1. Akta Jual Beli Nomor 400/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S.Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin;
2. Akta Jual Beli Nomor 401/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S.Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin;
3. Akta Jual Beli Nomor 193/12/1979 tanggal 7 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Drs. S.Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali;

4. Akta Jual Beli Nomor 203/12/1978 tanggal 12 Juni 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S.Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali dan
5. Akta Jual Beli Nomor 167/12/1978 tanggal 23 Mei 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S.Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali;

Dan oleh karenanya Para Penggugat merupakan pihak yang sah dan satu-satunya memperoleh ganti rugi dari Tergugat III yang telah dikonsinyasikan sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.JKt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 *a quo*;

24. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanpa hak dan mengklaim tanah milik Para Penggugat yang setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dan mengajukan ganti rugi kepada Tergugat III, telah menyebabkan Para Penggugat sampai saat gugatan ini didaftarkan tidak dapat memperoleh ganti rugi dari proyek Banjir Kanal Timur (Tergugat III) adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
25. Bahwa perbuatan Tergugat II yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM (*vide* Bukti P- 26);  
Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM (*vide* Bukti P-27), dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM (*vide* Bukti P- 28) yang telah terbukti didasarkan pada alas hak yang tidak benar dan cacat hukum adalah bertentangan dengan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* PP Nomor 10 Tahun 1961 *jo.* PP Nomor 24 Tahun 2004 tentang Pendaftaran Tanah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
26. Bahwa perbuatan Tergugat III yang mengabdikan klaim ganti rugi dari

Hal. 18 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



Tergugat I dan melakukan konsinyasi atas pembayaran ganti rugi kepada Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

27. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III *a quo* telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, berupa belum diperolehnya pembayaran ganti rugi dari proyek Banjir Kanal Timur yang jumlahnya sebesar nilai konsinyasi yang dilakukan oleh Tergugat III, sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 yaitu sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah);
28. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut terbukti Para Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.02, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Berdasarkan hal tersebut, maka adalah tepat apabila Majelis Hakim mencabut konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008, dengan nilai konsinyasi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) dan memerintahkan Tergugat III untuk membayarkan ganti rugi yang dikonsinyasikan tersebut kepada Para Penggugat paling lambat 7 hari setelah putusan dalam perkara ini diucapkan dengan sanksi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayarannya;
29. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Para Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.02, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- Berdasarkan hal tersebut, maka adalah tepat apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat III atau pihak manapun agar tidak melakukan perbuatan hukum yang secara mutatis mutandis menimbulkan hak untuk mencairkan dan merubah konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;



30. Bahwa agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia, maka untuk menjamin hak Para Penggugat mengingat iktikad tidak baik dari Tergugat yang akan mengalihkan harta kepunyaan Para Penggugat setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.01/RW.012, Kelurahan Pulo Gebang, Jakarta Timur, maka adalah tepat apabila diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I berupa:

- Uang yang telah dikonsinyasikan sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008, dengan nilai konsinyasi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah);
- Tanah dan rumah Tergugat I setempat dikenal dengan Jalan Sindang III RT.12/RW.04, Kelurahan Jati Pulo Gadung, Jakarta Timur;

31. Bahwa gugatan ini didasarkan atas fakta-fakta yang benar dengan didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (191) Rbg., adalah tepat apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Provisi:

1. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa, tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.01/RW.012, Kelurahan Pulo Gebang, Jakarta Timur milik Para Penggugat yang didasarkan atas alas hak berupa:
  - 1.1. Akta Jual Beli Nomor 400/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin;
  - 1.2. Akta Jual Beli Nomor 401/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin;
  - 1.3. Akta Jual Beli Nomor 193/12/1979 tanggal 7 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/Muhali;
  - 1.4. Akta Jual Beli Nomor 203/12/1978 tanggal 12 Juni 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas



nama H. Namat/Muhali dan

- 1.5. Akta Jual Beli Nomor 167/12/1978 tanggal 23 Mei 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali;
2. Bahwa kelima bidang tanah milik Para Penggugat *a quo* merupakan areal yang terkena proyek Banjir Kanal Timur yang penanganannya dikelola oleh Tergugat III;
3. Bahwa proyek Banjir kanal Timur merupakan proyek yang berkaitan dengan kepentingan umum, maka harus mendapat penyelesaian secepatnya;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang benar dan otentik, Para Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah Girik C.1868 dan Girik C.2473 (5 bidang tanah) yang keseluruhannya seluas 14.520 m<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
5. Bahwa oleh karenanya Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur sudi untuk memberikan putusan sela yang menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah *a quo* dan merupakan satu-satunya pihak yang berhak untuk memperoleh menerima ganti rugi dari Tergugat III;
6. Bahwa dalam putusan sela tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur juga memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat III atau pihak manapun agar tidak melakukan perbuatan hukum yang secara mutatis mutandis menimbulkan Hak untuk mencairkan dan merubah konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Bahwa ganti rugi atas pembebasan tanah milik Para Penggugat untuk kepentingan proyek Banjir Kanal Timur saat ini khususnya peta 65 saat ini telah dikonsinyasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 dengan nilai konsinyasi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan



ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah), dimana Tergugat I tercantum sebagai Termohon Konsinyasi I dan Para Penggugat tercantum sebagai Termohon Konsinyasi II;

Bahwa oleh karena masih terdapat sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusan selanya tersebut juga menetapkan penyitaan/pemblokiran atas uang konsinyasi tersebut, yang menetapkan bahwa konsinyasi tersebut tidak dapat dicairkan sebelum ada putusan dalam perkara ini yang menentukan pemilik yang sah atas objek sengketa yang berhak memperoleh ganti rugi proyek BKT dari Tergugat III;

8. Bahwa oleh karena tanah *a quo* masuk dalam proyek Banjir Kanal Timur yang dicanangkan oleh Pemerintah untuk menanggulangi banjir di DKI Jakarta yang memerlukan penyelesaian secepatnya dan juga karena gugatan ini didasarkan atas fakta-fakta yang benar dengan didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (191) Rbg., adalah tepat apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memberikan putusan sela dalam perkara ini;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur berdasarkan alas hak:
  - 3.1. Akta Jual Beli Nomor 400/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin;
  - 3.2. Akta Jual Beli Nomor 401/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin;
  - 3.3. Akta Jual Beli Nomor 193/12/1979 tanggal 7 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali;

3.4. Akta Jual Beli Nomor 203/12/1978 tanggal 12 Juni 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/Muhali;

3.5. Akta Jual Beli Nomor 167/12/1978 tanggal 23 Mei 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/Muhali;

4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pihak yang sah dan satu-satunya yang berhak untuk memperoleh menerima ganti rugi dari Tergugat III;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat III atau pihak manapun agar tidak melakukan perbuatan hukum yang secara mutatis mutandis menimbulkan Hak untuk mencairkan dan merubah konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 dengan nilai konsinyasi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) tidak dapat dicairkan sebelum ada putusan dalam perkara ini yang menentukan pemilik yang sah atas objek sengketa yang berhak memperoleh ganti rugi proyek BKT dari Tergugat III;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur berdasarkan alas hak:

Hal. 23 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014

#### 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)



4.1. Akta Jual Beli Nomor 400/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs.S.Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C.1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur dengan Penjual ahliwaris dari Saiin bin Girin yaitu 1.Ahmad bin Saiin; 2. Asiyah bt Saiin; 3. Asmanih bt Saiin; 4.Danih bt Saiin; dan 5.Muhyiah bt Saiin dan Pembeli: H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sawah Asan Narin;  
Sebelah Timur : Sawah Kalenan Tengah;  
Sebelah Selatan : Sawah pecahannya;  
Sebelah Barat : Sawah Kalenan;

4.2.Akta Jual Beli Nomor 401/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S.Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C.1868Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur dengan, Penjual: ahliwaris dari Saiin bin Girin yaitu:1) Ahmad bin Saiin; 2) Asiyah bt Saiin; 3) Asmanih bt Saiin 4)Danih bt Saiin; dan 5) Muhyiah bt Saiin, dan Pembeli: H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah pecahannya;  
Sebelah Timur : sawah Kalenan;  
Sebelah Selatan : sawah Samah;  
Sebelah Barat : sawah H. Samat Kemun;

4.2. Akta Jual Beli Nomor 193/12/1979 tanggal 7 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Drs.S.Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C.2473 Persil 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dengan Penjual: Hasan bin Narin dan Pembeli: H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Derahman;  
Sebelah Timur : tanah Kalenan;  
Sebelah Selatan : tanah Pelor;  
Sebelah Barat : tanah Solokan;



4.4. Akta Jual Beli Nomor 203/12/1978 tanggal 12 Juni 1978 yang dibuat dihadapan Drs.S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C.2473 Persil 26a Sl, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dengan Penjual: Abdul Hasim bin H. Napih dan Pembeli: H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : sawah Samat Kemun;
- Sebelah Timur : sawah pecahannya/H.Namat/Muhali;
- Sebelah Selatan : sawah Samat Kemun;
- Sebelah Barat : kalenan tengah;

4.5. Akta Jual Beli Nomor 167/12/1978 tanggal 23 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a Sl, seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dengan Penjual: Abdul Hasim bin H. Napih dan Pembeli: H. Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : sawah Samat Kemun;
- Sebelah Timur : sawah kalenan/kampung;
- Sebelah Selatan : sawah Samat Kemun;
- Sebelah Barat : pecahannya/Dulhasim;

5. Menyatakan Para Penggugat adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk memperoleh menerima ganti rugi dari Tergugat III;
6. Menghukum Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar nilai konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 yang jumlahnya sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah);
7. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum serta harus dibatalkan dan dicabut seluruh alas hak milik Tergugat I, yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir.H.Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs.Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;



- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir.H.Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan DrsImam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I,seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
- c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir.H.Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
- d. Akta Jual beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Achmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Buktl P-16);
- e. Akta Jual Beli Nomor 528/12/1988 tanggal 2 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26aS-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Bukti P-17);
- f. Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Bukti P-18);
- g. Akta Jual Beli Nomor 541/12/1988 tanggal 5 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.950 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Bukti P-19);
- h. Akta Jual Beli Nomor 544/12/1988 tanggal 6 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (*vide* Bukti P-20);
- i. Akta Jual Beli Nomor 558/12/1988 tanggal 11 April 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor C 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>,  
dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani (Bukti P- 21);

8. Memerintahkan Tergugat III untuk mencabut 3 (tiga) buah sertipikat hak milik Tergugat I, yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir.H.Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
  - c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir.H.Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat dihadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 25a SI seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
9. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat III atau pihak manapun agar tidak melakukan perbuatan hukum yang secara mutatis mutandis Hak untuk mencairkan dan merubah konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan batal konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2003 dengan nilai konsinyasi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah);
11. Memerintahkan Tergugat III agar dalam tenggang waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini diucapkan mencabut konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 dan membayarkan ganti rugi pembebasan tanah milik Para Penggugat kepada Para Penggugat dengan sanksi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;

Hal. 27 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014

#### 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)



12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

❖ Dalam Eksepsi:

1. Kompetensi Absolut.

- Bahwa sistim peradilan di Indonesia dibagi dan terpisah berdasarkan yuridiksi atau kompetensi maupun kewenangan mengadili, yaitu Pengadilan yang berwenang mengadili sengketa tertentu sesuai yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang diantaranya didasarkan kepada lingkungan kewenangan untuk mengadili tertentu (*diversity jurisdiction*) yang menciptakan terjadinya kewenangan absolut masing-masing lingkungan peradilan sesuai dengan kasus yang dilimpahkan oleh undang-undang (*attributive competentie*);
- Bahwa dari surat gugatan diketahui bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan kedudukan Para Penggugat selaku Ahli Waris Muhali bin Namat ataupun selaku Ahli Waris H. Namat bin Hasan yang diklaim memiliki 5 (lima) bidang tanah seluas 14.520 m<sup>2</sup> berdasarkan:
  - Girik C. 1868, Persil 26a SI, luas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin;
  - Girik C. 1868, Persil 26a SI, luas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin;
  - Girik C. 2473, Persil 26a SI, luas 2.800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat;
  - Girik C. 2473, Persil 26a SI, luas 2.080 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat;
  - Girik C. 2473, Persil 26a SI, luas 4.160 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat.

Dan Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I berdasarkan anggapan bahwa tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Timur, Jakarta Timur yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur sebagai tanah hak Para Penggugat. Dan Para Penggugat menilai bahwa objek tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> bukan tanah hak Tergugat I dan Girik C.4908 Persil 26a SI atas nama H.Mardani/Orang tua Tergugat I cacat hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mohon kiranya Majelis hakim maklum bahwa persengketaan mengenai bidang tanah terletak di Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Timur, Jakarta Timur pernah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana dimaksud Putusan Nomor 167/G/2008/PTUN-JKT., tanggal 21 April 2009. Perkara tersebut sebagai berikut:
  - Penggugat: H.Muhali bin H.Namat, dengan alas hak Girik C.2473/ Pulo Gebang/1979 atas nama Penggugat, luas sekitar 14.520 m<sup>2</sup> yang berasal dari:
    - o Girik C. 435, Persil 26a SI, luas 2.080 m<sup>2</sup> dan luas 4.160 m<sup>2</sup> atas nama Abdul Hasim;
    - o Girik C. 1868, Persil 26a SI, luas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Achmad bin Sain;
    - o Girik C.634, Persil 26a SI, luas 2.800 m<sup>2</sup> dan luas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Hasan bin Narin;
  - Tergugat:
    - o Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur;
    - o IR. H. Abdul Madjid, HM.(Tergugat II Intervensi);
  - Objek Gugatan:
    - Sertipikat Hak Milik Nomor 3730 atas nama Tergugat I Ir. H. Abdul Madjid);  
Berasal dari Girik C.4909, Persil 26 a S-I sesuai Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 dari PPAT Camat Cakung;
    - Sertipikat Hak Milik Nomor 3731 atas nama Tergugat I (Ir. H. Abdul Madjid);  
Berasal dari Girik C. 4909, Persil 26 a S-I sesuai Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 dari PPAT Camat Cakung;
    - Sertipikat Hak Milik Nomor 3732 atas nama Tergugat I Ir. H. Abdul Madjid);  
Berasal dari Girik C.4909, Persil 26 a S-I sesuai Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 dari PPAT Camat Cakung;
  - Amar Putusan: Menolak Gugatan Penggugat;

Hal. 29 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014

#### 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)



Dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 167/G/2008/PTUN-JKT., tertanggal 21 April 2009, telah memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

- Dengan memperhatikan bahwa Girik C 4908 Persil 26a SI dan Girik C.4909, Persil 26 a S-I (Girik asal tanah SHM tersebut di atas) adalah berasal dari Girik C. 2933, Persil 26 a S-I, dan sehubungan di dalam penyelesaian persengketaan hak atas tanah H.Muhali bin H.Namat telah menundukkan diri kepada Pengadilan Tata Usaha Negara maka menurut hemat Tergugat I kasus persengketaan sebagai wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan gugatan yang diajukan Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur ini melanggar batas wewenang yurisdiksi;
- Bahwa oleh karena itu untuk mencegah terjadi permasalahan titik singgung kompetensi antara Peradilan Umum dengan Peradilan Tata Usaha Negara maka akan tepatlah kiranya apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan tidak dapat menerima gugatan karena tidak berwenang mengadili;

## 2. Gugatan *Ne Bis In Idem*.

- Mohon kiranya Majelis Hakim maklum bahwa sebelum adanya perkara ini, Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memeriksa dan memutus perkara Penggugat H.Namat bin Hasan sebagaimana ditunjukkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 241/JT/1983/G. tanggal 23 Juli 1984. Bahkan sudah diproses melalui mekanisme banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, sesuai Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 20/Pdt/1985/PT.DKI., tertanggal 25 Februari 1985;
- Dalam perkara *a quo*, yang menjadi pokok sengketa adalah objek tanah seluas 12.020 m<sup>2</sup> sesuai:
  - C. 1868, Persil 26a, luas 2.980 m<sup>2</sup>;
  - C. 634, Persil 26a, luas 2.800 m<sup>2</sup>;
  - C. 435, Persil 26a, luas 4.160 m<sup>2</sup>;
  - C 435, Persil 26a, luas 2.080 m<sup>2</sup>;

Dan pihak-pihaknya adalah H.Namat bin Hasan sebagai Penggugat sedangkan Tergugat-Tergugatnya adalah Muhali bin H.Namat sebagai Tergugat I dan Zaini Achmad sebagai Tergugat II serta Pemerintah R.I. *c.q.* Mendagri R.I. *c.q.* Gubernur KDKI Jakarta sebagai Tergugat III;

- Bahwa bidang tanah hak Tergugat I terletak di Jalan Rawa Bebek,



Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan cakung, Jakarta Timur seluas 40.695 m<sup>2</sup>, sesuai Peta Situasi Nomor 18/1993 tanggal 19 Maret 1993 atas nama H. Mardani. Dari bidang tanah tersebut, seluas 36.000 m<sup>2</sup> berasal dari tanah C.2933 Persil 26a SI yang diperoleh dengan cara membeli dari Zaini Achmad;

- Dengan demikian ada dua perkara yang kurang lebih sama pokok permasalahannya dengan pihak-pihak yang juga dapat dikatakan sama. Adanya perkara yang tumpang tindih ini kiranya tidak dapat dibenarkan secara hukum sehingga perkara yang terakhir ini tidaklah benar untuk diperiksa dan diadili. Mengapa demikian, karena dengan adanya perkara tersebut berarti kasus perkara yang diajukan Para Penggugat adalah sama dengan kasus perkara yang pernah diajukan dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Putusan Nomor 241/JT/1983/G., tanggal 23 Juli 1984 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 20/Pdt/1985/PT.DKI., tertanggal 25 Februari 1985, dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
- Sehingga di dalam hal yang demikian itu berlaku asas *ne bis in idem*, yakni kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 588 K/Sip/1973 yang menyatakan:

Karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapatkan putusan dari Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970, Nomor 350 K.sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat *ne bis in idem*, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 619 K/Pdt/1984 yang menyatakan:

Apa yang digugat dan diperkarakan sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara Nomor 50/1977 dan ternyata putusan dalam perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subyek (pihak) maupun objek serta dalil-dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam perkara Nomor 50/1977;

- Bahwa oleh karena itu berkenaan objek tanah yang digugat oleh Para Penggugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya dan perkaranya sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan isi putusannya



menolak gugatan Penggugat H. Namat bin Hasan, maka gugatan Para Penggugat selaku Ahli waris H. Namat bin Hasan memperlihatkan objek dan subjek perkara yang sama dengan perkara terdahulu sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur ini harus dinyatakan *ne bis in idem*. Dan sesuai Yurisprudensi MARI Nomor 145 K/Sip/1967 terhadap gugatan yang demikian itu patut dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Tidak Berdasarkan Hukum.

- Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pd.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 diterbitkan berdasarkan permohonan *Consignatie* Kepala Dinas Pekerjaan Umum Pem.Prov.DKI Jakarta. Dan dari penetapan tersebut diketahui bahwa atas tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur terdapat 2 (dua) pihak yang mengaku memiliki dan berhak mendapatkan ganti rugi, yaitu Tergugat I (Ir. H. Abdul Madjid, HM) atau Para Penggugat selaku Ahli Waris Namat bin Hasan/Muhali bin H. Namat;
- Bahwa Para Penggugat selaku Ahli Waris Muhali Bin Namat ataupun selaku Ahli Waris H. Namat Bin Hasan mengklaim memiliki 5 (lima) bidang tanah seluas 14.520 m<sup>2</sup> sesuai:
  - o Girik C. 1868, Persil 26a SI, luas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin;
  - o Girik C1868, Persil 26a SI, luas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin;
  - o Girik C 2473, Persil 26a SI, luas 2.800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat;
  - o Girik C. 2473, Persil 26a SI, luas 2.080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat;
  - o Girik C. 2473, Persil 26a SI, luas 4.160 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat.

Dan Para Penggugat mengklaim bahwa ganti rugi atas tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur tersebut sebagai hak Para Penggugat;

- Mohon untuk diketahui bahwa H. Muhali bin Namat pernah mengajukan gugatan terhadap Gubernur KDH Provinsi DKI Jakarta, Cs., Sebagaimana ditunjukkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 158/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim., tanggal 27 Januari 2003. Dalam Surat Gugatan Butir 13 Penggugat H. Muhali bin Namat menguraikan sebagai berikut:

Bahwa ke 5 (lima) bidang tanah penggugat seluas 14.520 m<sup>2</sup> itu telah terkena atau termasuk ke dalam lokasi oxidasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan Propinsi DKI Jakarta dengan kondisi masih kosong dengan nomor:



- a. C Nomor 435 ps 26 SI + 6240 m<sup>2</sup>;
  - b. C Nomor 643 ps26.a SI + 2800 m<sup>2</sup>;
  - c. C Nomor 186ps26a SI + 5480 m<sup>2</sup>;
- Jumlah = 14.520 m<sup>2</sup>;

Dan belum dibayar ganti rugi oleh Tergugat satu berdasarkan keterangan Kepala Kelurahan Pulo Gebang tanggal 6 Juni 2000 Nomor 809/1.711.1. yang diketahui dan secara sah menurut hukum oleh keterangan Camat Wilayah Kecamatan Cakung tanggal 6 Juli 2000 nomor 6/1.7.1.11.1 (*vide* P-16);

- Bahwa dengan demikian, mengingat Girik C. 1868, Girik C. 634 dan Girik C. 435 (telah dimutasikan menjadi satu girik, yaitu Girik C. 2473 Persil 26a SI, luas sekitar 13.700 m<sup>2</sup>) diakui termasuk dalam lokasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan Prov. DKI Jakarta maka gugatan Para Penggugat kiranya sebagai gugatan yang tidak memiliki dasar fakta (*feitelijke grond*) yang benar sehingga oleh karenanya patut ditolak;

❖ Dalam Pokok Perkara:

1. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain berkaitan dengan eksepsi kompetensi absolut, maka apa yang telah Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pokok perkara;
2. Bahwa di dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pd.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 yang mengabulkan permohonan penitipan uang pembayaran ganti rugi (*consignatie*) atas tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> dari Dinas Pekerjaan Umum Prov.DKI Jakarta diketahui bahwa tanah yang terkena pembebasan Proyek Banjir Kanal Timur (BKT) adalah objek tanah sesuai Data Inventarisasi Peta 65, seluas 11.411 m<sup>2</sup>, terletak di Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Timur, Jakarta Timur, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah). Dan Para Termohonnya adalah Tergugat I (Ir. H. Abdul Madjid, HM) sebagai Termohon I dan Para Penggugat (Namat) sebagai Termohon II;
3. Bahwa dalam permohonan *consignatie* dinyatakan bahwa tercatatnya Termohon I (Tergugat I) berdasarkan Girik C.4908, Persil 26a SI atas nama H. Mardani dan:
  - Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1988 dari PPAT Camat Cakung;



- Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-1;
- Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan H. Mardani, Pembeli;
- Luas : 4.750 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 558/12/1998 tanggal 11 April 1988 dari PPAT Camat Cakung;
  - Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-1;
  - Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan H. Mardani, Pembeli;
  - Luas : 4.750 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1988 dari PPAT Camat Cakung;
  - Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-1;
  - Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan H. Mardani, Pembeli;
  - Luas : 4.750 m<sup>2</sup>;

Sedangkan Termohon II berdasarkan Girik C 2473, Persil 26a SI atas nama Haji Namat bin Hasan yang diperoleh melalui jual beli di hadapan PPAT Camat Cakung pada tahun 1978;

4. Bahwa dari permohonan *consignatie* diketahui bahwa atas tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> terletak di Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Timur, Jakarta Timur yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur tersebut terdapat 2 (dua) pihak yang mengaku sebagai pemilik tanahnya yang berhak menerima ganti rugi yang dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Oleh karena itu yang harus diputus oleh Pengadilan adalah mengenai pihak yang menurut hukum sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> terletak di Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Timur, Jakarta Timur, yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur dan berhak atas ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) apakah Tergugat I (Ir. H. Abdul Madjid, HM) atau Para Penggugat selaku Ahli Waris Namat bin Hasan/Muhali bin H. Namat;
5. Bahwa mengenai kepemilikan tanah pihak-pihak tersebut di atas kiranya dapat dijelaskan sebagai berikut:
  - A. Tentang Kepemilikan Tergugat I:
    - Bahwa Tergugat I adalah pemilik dan atau berhak mewaris atas Bidang tanah yang terletak di Jalan Rawa Bebek, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas 40.695 m<sup>2</sup>, sesuai Peta Situasi Nomor 18/1993 tanggal 19 Maret 1993 atas nama



H.Mardani/Orang Tua Tergugat I;

- Bahwa dari tanah tersebut, seluas 36.000 m<sup>2</sup> berasal dari tanah C.2933 Persil 26a S1 dan diperoleh dengan cara membeli dari Zaini Achmad yang kemudian dituangkan dalam 9 (sembilan) Akta Jual beli pada tahun 1988, masing-masing:
- Akta Jual Beli Nomor 536/12/1988 tanggal 4 April 1988 dari PPAT Camat Cakung:
  - Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-1;
  - Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan Abdullah, Pembeli;
  - Luas : 3.000 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 529/12/1988 tanggal 2 April 1988 dari PPAT Camat Cakung;
  - Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-1;
  - Atas nama : Zaini Achmad Penjual dan Abdullah pembeli;
  - Luas : 3.500 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1988 dari PPAT Camat Cakung;
  - Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-1;
  - Atas nama : Zaini Achmad penjual dan H.Mardani Pembeli;
  - Luas : 4.750 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 528/12/1988 tanggal 2 April 1988 dari PPAT Camat Cakung;
  - Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-I;
  - Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan H. Mardani, Pembeli;
  - Luas : 4.750 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1988 dari PPAT Camat Cakung;
  - Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-I;
  - Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan H. Mardani, Pembeli;
  - Luas : 4.750 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 541/12/1988 tanggal 5 April 1988 dari PPAT Camat Cakung;
  - Bidang tanah : Girik C.2933, Persil 26a S1;
  - Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan H. Mardani, Pembeli;
  - Luas : 4.950 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 544/12/1988 tanggal 6 April 1988 dari PPAT Camat Cakung;

Hal. 35 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bidang tanah : Girik C. 2933, Persil 26a S-1;
- Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan H. Mardani, Pembeli;
- Luas : 4.750 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor 558/12/1988 tanggal 11 April 1988 dari PPAT Camat Cakung;
- Bidang tanah : Girik C. 2933 Persil 26a S-1;
- Atas nama : Zaini Achmad, Penjual dan H. Mardani, Pembeli;
- Luas : 4.750 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Girik C. Nomor 2933 Persil 26a SI dipecah menjadi 3 (tiga) girik, masing-masing:
  - Girik C. 4907 Persil 26a SI atas nama H. Mardani;
  - Girik C. 4908 Persil 26a S1 atas nama H. Mardani; dan
  - Girik C. 4909 Persil 26a S1 atas nama Abdullah.

Dan berdasarkan Girik C. 4909 Persil 26a SI dan Akta Jual beli tahun 1993 antara Abdulah/Penjual dan Ir. H. Abdul Madjid/Pembeli terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 3730, luas 3.500 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor 3731, luas 3.000 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3732, luas 3.500 m<sup>2</sup>, semuanya atas nama Tergugat I dengan luas keseluruhan 10.000 m<sup>2</sup>;

- Bahwa ahli waris Namat bin Hasan pernah meminta sertipikat-sertipikat milik Tergugat I tersebut dibatalkan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. akan tetapi sebagaimana Putusan Nomor 167/G/2008/PTUN-JKT., Tanggal 21 April 2009, gugatan dinyatakan ditolak;
- Sehingga mengingat Girik C. 4909 Persil 26a SI atas nama Abdullah sudah diuji keabsahannya maka berarti Girik C 4908 Persil 26a SI atas nama H. Mardani juga adalah girik yang sah;
- Bahwa sesuai Data Inventarisasi Peta 65, sebagian dari bidang tanah Girik C. 4908 Persil 26a SI seluas 14.250 m<sup>2</sup> terletak di Kampung Rawa Bebek RT.03/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Timur, Jakarta Timur, atas nama H. Mardani (Almarhum) tersebut, yaitu seluas 11.411 m<sup>2</sup> terkena pembebasan Proyek Banjir Kanal Timur dengan demikian pihak yang berhak menerima uang ganti rugi adalah Tergugat I;
- Bahwa Namat bin Hasan pernah mengajukan gugatan terhadap Zaeni Achmad di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan menuntut agar tanah perkara dikembalikan. Tetapi sebagaimana ditunjukkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 241/JT/1983 G. Tanggal 23 Juli

Hal. 36 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



1984 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 20/Pdt/1985/PT. DKI., tanggal 25 Februari 1985, gugatan dinyatakan ditolak;

- Bahwa Ahli Waris Namat bin Hasan pernah meminta sertipikat-sertipikat milik Tergugat I dibatalkan dengan cara mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, akan tetapi sebagaimana Putusan Nomor 167/G/2008/PTUN-JKT., tanggal 21 April 2009, gugatan tersebut dinyatakan ditolak. Mengingat Girik C 4909 sudah diuji keabsahannya maka berarti Girik C. 4908 Persil 26a SI adalah girik yang sah;
- Bahwa kemudian juga H. Muhali bin Namat pernah mengajukan gugatan terhadap Gubernur KDH Provinsi DKI Jakarta, cs. Sebagaimana ditunjukkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 158/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim., Tanggal 27 Januari 2003. Dalam Gugatan Butir 13 diterangkan bahwa tanah Girik C435, C. 643 dan C. 1868, Persil 26a SI dengan luas 14.524 m<sup>2</sup> telah terkena atau termasuk dalam lokasi oxidasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan Prov. DKI Jakarta. Oleh karena itu mengingat Girik C.1868, Girik C 634 dan Girik C 435 (telah dimutasikan menjadi satu girik, yaitu Girik C. 2473 Persil 26a SI, luas sekitar 13.700 m<sup>2</sup>) diakui oleh H.Muhali bin Namat termasuk dalam lokasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan Prov. DKI Jakarta, maka objek tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur (BKT) adalah objek tanah milik Tergugat I;

**B. Tentang Kepemilikan Para Penggugat:**

- Bahwa Para Penggugat selaku Ahli Waris Muhali bin Namat atau Ahli Waris H. Namat bin Hasan mengklaim memiliki tanah seluas 14.520 m<sup>2</sup> sesuai:
  - Girik C1868, Persil 26a SI, luas 2. 980 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin;
  - Girik C1868, Persil 26a SI, luas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin;
  - Girik C. 2473, Persil 26a SI, luas 2.800 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat;
  - Girik C 2473, Persil 26a SI, luas 2.080 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat;
  - Girik C. 2473, Persil 26a SI, luas 4.160 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat.
- Bahwa dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 241/JT/1983 G. Tanggal 23 Juli 1984 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 20/Pdt/1985/PT.DKI., tanggal 25 Februari 1985 yang isinya menyatakan Menolak gugatan Haji Namat bin Hasan dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkrachts van gewijsde*) tersebut terdapat fakta bahwa:

Hal. 37 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



- a. Objek tanah yang diklaim luasnya 12.020 m<sup>2</sup> sesuai:
    - C. 1868, Persil 26a, luas 2.980 m<sup>2</sup>;
    - C 634, Persil 26a, luas 2.800 m<sup>2</sup>;
    - C 435, Persil 26a, luas 4.160m<sup>2</sup>;
    - C 435, Persil 26a, luas 2.080 m<sup>2</sup>;
  - b. Girik C. 1868, Girik C. 634 dan Girik C. 435 telah dimutasikan menjadi satu girik dengan Nomor C 2473 Persil 26a SI, luas 13. 700 m<sup>2</sup>;
  - c. Objek tanah Girik C 2473 Persil 26a SI seluas 13.700 m<sup>2</sup> tersebut pada tahun 1980 telah dijual kepada Zaini Achmad dan menjadi bagian dari tanah milik Zaini Achmad, seluas 120.023 m<sup>2</sup>, dan kemudian oleh Zaini Achmad seluruhnya dijual kepada Pemda DKI Jakarta;
    - Kemudian juga dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 158/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim., Tanggal 27 Januari 2003 terdapat fakta bahwa Penggugat H. Muhali bin Namat dalam mengajukan gugatan terhadap Gubernur KDH Provinsi DKI Jakarta, cs. mendalilkan dalam Surat Gugatan Butir 13 bahwa tanahnya, yaitu Girik C 435, C. 643 dan C 1868 Persil 26a SI dengan luas 14.524 m<sup>2</sup> telah terkena atau termasuk dalam lokasi oxidasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan Prov. DKI Jakarta;
    - Dengan demikian dalil Para Penggugat bahwa objek tanah tidak pernah diperjualbelikan sebagai dalil yang tidak benar dan Para Penggugat tidak memiliki alasan hukum untuk mengklaim objek tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup>; Oleh karena itu gugatan yang diajukan Para Penggugat yang tidak berdasarkan hukum patut ditolak untuk seluruhnya;
- ❖ Dalam Rekonvensi.
1. Bahwa apa yang Penggugat Rekonvensi uraikan dalam bagian konvensi mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dan menjadi dasar bagi gugatan Penggugat Rekonvensi;
  2. Dari Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pd.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 yang diterbitkan berdasarkan permohonan *Consignatie* Kepala Dinas Pekerjaan Umum Pem.Prov.DKI Jakarta diketahui bahwa atas tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur terdapat 2 (dua) pihak yang mengaku memiliki dan berhak mendapatkan ganti rugi sehingga oleh karenanya Pengadilan perlu memutuskan pemilik sah dari tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> dan berhak menerima ganti rugi dari Proyek Banjir Kanal Timur (BKT);
  3. Bahwa dari uraian mengenai kepemilikan Tergugat I dan kepemilikan Para



Penggugat telah jelas terbukti menurut hukum bahwa bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur adalah bagian dari bidang tanah C. 4908 Persil 26a S-I dan sesuai dengan bidang tanah Peta Situasi Nomor 18/1993 tertanggal 19 Maret 1993. Bidang tanah sesuai Peta Situasi Nomor 18/1993, yaitu seluas 10.000 m<sup>2</sup> telah disertipikatkan sebagaimana ditunjukkan:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3730, luas 3.500 m<sup>2</sup>;  
Berasal dari Girik C.4909, Persil 26 a S-I sesuai Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 dari PPAT Camat Cakung;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 3731, luas 3.000 m<sup>2</sup>;  
Berasal dari Girik C.4909, Persil 26 a S-I sesuai Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 dari PPAT Camat Cakung;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 3732, luas 3.500 m<sup>2</sup>;  
Berasal dari Girik C.4909, Persil 26 a S-I sesuai Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 dari PPAT Camat Cakung;
4. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi merupakan satu-satunya pemilik sah dari bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur sehingga dengan demikian Penggugat Rekonvensi sebagai satu-satunya pihak yang berhak menerima uang ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang dititipkan kepala Dinas Pekerjaan Umum Prov. DKI Jakarta di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008;
5. Bahwa selanjutnya karena gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik dan sehingga menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pihak yang berhak menerima uang ganti rugi maka beralasan kiranya bagi Penggugat Rekonvensi memohon kepada pengadilan agar putusannya dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur menjatuhkan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;



- Menyatakan bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur sesuai Data Inventarisasi Peta 65 merupakan bagian dari tanah Girik C. 4908 Persil 26a SI Atas nama H. Mardani (Almarhum);
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur karenanya Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pihak yang berhak menerima uang ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang dititipkan kepala Dinas Pekerjaan Umum Prov. DKI Jakarta di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pd.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008;
- Memerintahkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi uang ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang dititipkan kepala Dinas Pekerjaan Umum Prov. DKI Jakarta di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pd.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008;
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* atau kasasi;
- Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.JKT.TIM., tanggal 1 Februari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Provisi:

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.012/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur berdasarkan alas hak:



- a. Akta Jual Beli Nomor 400/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur dengan Penjual ahliwaris dari Saiin bin Girin yaitu: 1.Ahmad bin Saiin; 2.Asiyah bt Saiin; 3.Asmanih bt Saiin; 4.Danih bt Saiin; dan 5.Muhyiah bt Saiin dan Pembeli: H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah Asan Narin;

Sebelah Timur : sawah Kalenan Tengah;

Sebelah Selatan : sawah pecahannya;

Sebelah Barat : sawah Kalenan;

- b. Akta Jual Beli Nomor 401/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur dengan, Penjual: ahliwaris dari Saiin bin Girin yaitu: 1) Ahmad bin Saiin; 2) Asiyah bt Saiin; 3) Asmanih bt Saiin; 4) Danih bt Saiin; dan 5) Muhyiah bt Saiin, dan Pembeli: H. Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah pecahannya;

Sebelah Timur : sawah Kalenan;

Sebelah Selatan : sawah Samah;

Sebelah Barat : sawah Samat Kemun;

- c. Akta Jual Beli Nomor 193/12/1979 tanggal 7 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dengan Penjual Hasan bin Narin dan Pembeli H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Derahman;

Sebelah Timur : tanah Kalenan;

Sebelah Selatan : tanah Pelor;

Sebelah Barat : tanah Selokan;



d. Akta Jual Beli Nomor 203/12/1978 tanggal 12 Juni 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dengan Penjual Abdul Hasim bin H. Napih dan Pembeli H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah Samat Kemun;  
Sebelah Timur : sawah pecahannya/H.Namat/Muhali;  
Sebelah Selatan : sawah Samat Kemun;  
Sebelah Barat : kalenan tengah;

e. Akta Jual Beli Nomor 167/12/1978 tanggal 23 Mei 1978 yang dibuat di hadapan Drs. S. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 2473 Persil 26a SI, seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali, setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dengan Penjual Abdul Hasim bin H. Napih dan Pembeli H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : sawah Samat Kemun;  
Sebelah Timur : sawah Kalenan/Kampung;  
Sebelah Selatan : sawah Samat Kemun;  
Sebelah Barat : sawah pecahannya/Dulhasim;

4. Menyatakan Para Penggugat adalah pihak yang berhak untuk memperoleh/menerima ganti rugi dari Tergugat III;
5. Menghukum Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar nilai konsinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.JKt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 yang jumlahnya sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah);
6. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum seluruh alas hak milik Tergugat I, yaitu berupa:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;



- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2599/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
  - c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
  - d. Akta Jual beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Achmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual Zaini Ahmad dan Pembeli H. Mardani;
  - e. Akta Jual Beli Nomor 528/12/1988 tanggal 2 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual Zaini Ahmad dan Pembeli H. Mardani;
  - f. Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual Zaini Ahmad dan Pembeli H. Mardani;
  - g. Akta Jual Beli Nomor 541/12/1988 tanggal 5 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.950 m<sup>2</sup>, dengan Penjual Zaini Ahmad dan Pembeli H. Mardani;
  - h. Akta Jual Beli Nomor 544/12/1988 tanggal 6 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual Zaini Ahmad dan Pembeli H. Mardani;
  - i. Akta Jual Beli Nomor 558/12/1988 tanggal 11 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual Zaini Ahmad dan Pembeli H. Mardani;
7. Menolak gugatan Para Penggugat yang selebihnya;  
Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi dan Tergugat III dalam konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp1.021.000,00 (satu juta dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 37/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013, sehingga amar selengkapnyanya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 1 Februari 2012 Nomor 237/PDT.G/2011/PN.JKT.TIM., yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Tentang Provisi:

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur sesuai Data Inventarisasi Peta 65 merupakan bagian dari tanah Girik C. 4908 Persil 26a SI atas nama H. Mardani (Almarhum);
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur karenanya Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pihak yang berhak menerima uang ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang dititipkan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai

Hal. 44 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008;

4. Memerintahkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi uang ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang dititipkan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Prov. DKI Jakarta di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I sampai dengan Penggugat XII/Terbanding I sampai dengan Terbanding XII pada tanggal 6 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I sampai dengan Penggugat XII/Terbanding I sampai dengan Terbanding XII dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 37/PDT/2013/PT.DKI., jo. Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 November 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Tergugat I dan II/Pembanding I dan II serta Tergugat III/Turut Terbanding yang masing-masing pada tanggal 10 Juli 2014, 4 Februari 2014 dan 27 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Terbanding, selanjutnya oleh Tergugat I/Pembanding I diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 23 Juli 2014;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa H. Wahid bin H. Namat (Pemohon Kasasi IX) telah meninggal dunia di Jakarta tanggal 30-03-2012 sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 21 November 2013 yang dicatat dalam buku Register Kecamatan Pulogadung Nomor 828/1.7.11.321 tanggal 27 November 2013 dan dalam buku register Kelurahan Jati Nomor 117/1.755 tanggal 26 November 2013 (Bukti P-23). Oleh karena itu, ahli warisnya (8 orang), yaitu Hj. Bonel (istri dari H.Wahid bin H.Namat), dan anak-anaknya, yaitu: 1) Suhada bin H.Wahid; 2) Sulaeman bin H.Wahid; 3) Ilyas bin H.Wahid 4) M. Yasin bin H.Wahid; 5) Syarifudin bin H.Wahid; 6) Siti Amanah binti H.Wahid; 7) Suryani binti H.Wahid menggantikan kedudukan suami dan ayahnya Almarhum H.Wahid bin KL Namat sebagai ahli waris pengganti dari Almarhum H.Namat bin Asan yang menggantikan kedudukan Almarhum Wahid bin H.Namat yang berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 8 Juli 2005 yang tercatat dalam buku register Kelurahan Jati Nomor 62/1-755 tanggal 8 Juli 2005 adalah ahli waris dari Almarhum H.Namat bin Asan yang telah meninggal dunia di Jakarta;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013, yang amarnya berbunyi, sebagai berikut:
  - Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II;
  - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 1 Februari 2012 No: 237/Pdt.G/2011/PNJktTim yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Hal. 46 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur sesuai Data Inventarisasi Peta 65 merupakan bagian dari Tanah Girik C 4908 Persil 26a Sl atas nama H. Mardani (Almarhum);
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur karenanya Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pihak yang berhak menerima uang ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang dititipkan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008;
4. Memerintahkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi uang ganti rugi sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang dititipkan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/PdtP/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi I yang selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 1 Februari 2012 adalah merupakan putusan yang sudah tepat dan benar, sehingga seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur *a quo* dan bukan sebaliknya menyatakan batal Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur *a quo*;
4. Bahwa alasan yang dijadikan dasar permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah merupakan alasan-alasan yang ditentukan dan

Hal. 47 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



dibenarkan sebagaimana ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *jo.* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *jo.* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menyatakan:

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

5. Bahwa putusan dan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta adalah tidak benar dan tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan bersifat pembenaran semata tanpa didasarkan fakta dan dasar hukum yang benar. Sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013 haruslah dibatalkan;
6. Bahwa dalam hal ini Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana telah dikemukakan pada pemeriksaan perkara pada tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Kontra Memori Banding pada Tingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan menolak seluruh isi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013 yang dimohonkan kasasi;
7. Bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam memeriksa dan memutus permohonan banding *a quo*, yaitu bahwa ternyata *Judex Facti* tetap menerima dan memeriksa memori banding yang dimasukan oleh Termohon Kasasi /Pembanding /Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Padahal memori banding *a quo* diserahkan/dimasukkan setelah lewat masa *inzage*



dan setelah berkas perkara telah dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan tenggang waktu yang cukup lama, sehingga patut dipertanyakan;

7.1. Bahwa pernyataan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 1 Februari 2012 diajukan oleh Termohon Kasasi /Pembanding /Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 14 Februari 2012;

7.2. Bahwa terhadap pernyataan banding Termohon Kasasi /Pembanding /Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut baru dilakukan pemberitahuan adanya pernyataan banding dan *inzage* kepada Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 19 November 2012 atau sekitar 9 bulan setelah pernyataan banding diajukan;

*Inzage* adalah suatu tahapan sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 yang menyatakan, "kemudian Penitera memberitahukan kepada kedua belah pihak bahwa mereka dapat melihat-lihat surat yang bersangkutan dengan perkaranya di kantor Pengadilan Negeri selama 14 (empat belas) hari. *Inzage* dilakukan sebelum berkas perkara dikirim kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 1947 dinyatakan, "dalam jangka waktu satu bulan setelah permintaan pemeriksaan banding, berkas perkara harus dikirim ke Pengadilan Tinggi". Berdasarkan ketentuan tersebut, maka berkas perkara banding seharusnya sudah dikirim oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta satu bulan sejak pernyataan banding diajukan, yaitu satu bulan sejak tanggal 14 Februari 2012;

Bahwa ternyata pemberitahuan adanya pernyataan banding dan *inzage* baru diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 19 November 2012, padahal seharusnya berkas perkara sudah dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta satu bulan setelah pernyataan banding tanggal 14 Februari 2012 atau sekurang-kurangnya pada tanggal 15 Maret 2012;

7.3. Bahwa atas pernyataan banding tertanggal 14 Februari 2012 dan pemberitahuan *inzage* tertanggal 19 November 2012 tersebut, ternyata Termohon Kasasi /Pembanding /Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi baru memasukan memori bandingnya pada tanggal 18 April



2013 (atau kurang lebih 15 bulan sejak pernyataan banding tanggal 14 Februari 2012). Dan atas memori banding yang baru dimasukan 15 bulan kemudian tersebut ternyata tetap diterima, sehingga menyebabkan perkara tidak memenuhi asas cepat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding*" halaman 75 mengatakan, "bahwa penyampaian memori banding yang dianggap paling tepat, dilakukan bersamaan dengan permohonan banding. Dengan cara yang demikian, pada saat pemberitahuan banding kepada Terbanding, juru sita tidak mengalami kendala untuk sekaligus menyerahkan salinan memori banding kepada Terbanding". Berdasarkan pendapat/doktrin hukum tersebut, dan merujuk pada masa *inzage*, seharusnya memori banding diajukan bersamaan dengan permohonan banding atau setidaknya-tidaknya 14 hari setelah *inzage*;

7.4. Bahwa oleh karenanya memori banding yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tentunya tidak patut untuk diajukan dan bertentangan dengan ketentuan undang undang, asas-asas hukum perdata dan doktrin hukum. Lebih lanjut juga patut dipertanyakan, mengapa memori banding yang demikian tetap diterima dan bahkan dijadikan dasar pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 10 alinea ketiga yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan keberatan terhadap pertimbangan dan putusan *a quo* yang dijatuhkan tidak berdasarkan pertimbangan hukum yang benar dan tidak saksama di dalam mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang dikemukakan di persidangan, sehingga pertimbangan hukumnya menjadi keliru dan tidak tepat serta salah dalam menerapkan hukum";

Dan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 11 alinea kedua yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa setelah dengan saksama mempelajari berkas perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur



tanggal 1 Februari 2012 Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., yang dimohonkan banding, Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai tersebut di bawah ini";

7.5. Berdasarkan hal-hal tersebut terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan khususnya syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) UU Nomor 20 Tahun 1947 dan Doktrin Hukum yang merupakan salah satu sumber hukum acara perdata serta asas-asas hukum perdata. Oleh karenanya adalah tepat apabila Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013 untuk dibatalkan;

Dalam Pokok Perkara:

8. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dengan mengatakan "ternyata belum seluruh surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama" sehingga sebagai akibatnya Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan dan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dimana Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.12/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur".

Oleh karenanya Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta bagian pokok perkara halaman 12 sampai dengan 14 yang menyatakan pertimbangan hukum tersebut;

8.1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta terbukti telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 14 alinea pertama yang menyatakan "menimbang, setelah mencermati putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, ternyata belum seluruh surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama adalah merupakan suatu pertimbangan hukum yang keliru dalam penerapan hukumnya, karena nyata-nyata semua bukti yang relevan telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana pertimbangan hukum



*Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur halaman 69 alinea kedua yang berbunyi, "menimbang, bahwa sehubungan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut di atas, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan pokok perkara ini";

Dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah secara seksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan seluruh alat bukti dan cukup melakukan penilaian pembuktian atas seluruh bukti yang diajukan serta mempertimbangkan seluruh fakta yang muncul di persidangan;

8.2. Bahwa bukti-bukti yang dimaksud oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang belum dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 14 alinea kedua dan ketiga, adalah:

1. bukti TI-2a, yaitu bukti Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Juli 1984 Nomor 241/JT/1983/G dan bukti TI-2b Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 20/Pdt/1985/PT.DKI., tanggal 25 Februari 1985 yang merupakan perkara gugatan yang diajukan oleh H. Namat bin Asan terhadap Muhali bin Haji Namat, Gubernur DKI dan Zaini Ahmad;
2. bukti TI-3, yaitu bukti Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 158/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 Januari 2003 yang merupakan gugatan ganti rugi yang diajukan oleh H. Muhali bin H. Namat terhadap Pemda DKI yang putusannya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

8.3. Bahwa bukti-bukti yang dimaksud tersebut telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur, baik dalam pertimbangan hukum Putusan Sela-nya Nomor 237/PdtG/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 11 Agustus 2011, maupun dalam pertimbangan hukum Putusan Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 1 Februari 2012, dimana terhadap bukti-bukti *a quo* telah terbantahkan dengan bukti-bukti yang relevan baik bukti tertulis maupun bukti keterangan saksi, yaitu:

1. Berdasarkan bukti P-4 sampai dengan P-5, yaitu Girik C1868 Persil 26a SI seluas 5480 m<sup>2</sup> atas nama Sain bin Girin dan Girik C 2473 Persil 26a SI seluas 9.040 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali dan keterangan saksi Sdr. Aulia Sofyan, saksi Sdr. Irwan Heryana dan



keterangan saksi Sdr. Yakub mantan RW setempat periode 1977 sampai dengan 1986, serta diperkuat dari hasil pemeriksaan setempat bahwa tanah objek sengketa adalah milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, yaitu 5 (lima) bidang tanah seluas 14.520 m<sup>2</sup>, berupa:

- a. Girik C.1868 Persil 26a SI, seluas 2980 m<sup>2</sup> atas Sain bin Girin;
- b. Girik C.1868 Persil 26a SI, seluas 2500 m<sup>2</sup> atas Sain bin Girin;
- c. Girik C.2473 Persil 26a SI, seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali;
- d. Girik C.2473 Persil 26a SI, seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali;
- e. Girik C.2473 Persil 26a SI, seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali;

2. Berdasarkan keterangan saksi Sdr. Aulia Sofyan, bahwa gugatan H.Muhali bin H. Namat terhadap Gubernur KDH Propinsi DKI Jakarta yang terdaftar di bawah Reg. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 158/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim., tanggal 27 Januari 2003 sebagaimana bukti TI-3 diajukan karena pada mulanya bidang tanah milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi direncanakan terkena proyek oksidasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan Propinsi DKI Jakarta dan belum dibayar ganti ruginya, sehingga harus digugat; Akan tetapi dari fakta yang terungkap dalam gugatan terhadap Gubernur DKI *a quo*, ternyata atas bidang tanah milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak termasuk dalam lokasi oksidasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan Propinsi DKI Jakarta. Sehingga tidak ada pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Gubernur KDH Propinsi DKI Jakarta kepada Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi. Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima atau NO;

Berdasarkan fakta tersebut, maka tidak ada pembebasan dan pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Gubernur KDH Propinsi DKI Jakarta kepada H.Namat bin Asan (Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi). Dengan putusan demikian, maka membuktikan bahwa bidang tanah



milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi seluas 14.520 m<sup>2</sup> a quo tidak pernah dibebaskan dan tidak masuk dalam lokasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan DKI Jakarta;

3. Berdasarkan pemeriksaan sidang setempat tanggal 18 November 2011 dan keterangan saksi Sdr. Yakub, terungkap fakta bahwa bidang tanah milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut tidak termasuk dalam lokasi oksidasi;

8.4. Berdasarkan dalil dan fakta di atas, terbukti seluruh bukti telah diperiksa dengan benar dan lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 178 HIR oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dimana berdasarkan bukti yang relevan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka bukti TI-2a, TI-2b dan TI-3 telah terbantahkan;

Oleh karenanya telah terbukti bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi masih mempunyai hak atas tanah objek sengketa dan oleh karenanya terbukti gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi diajukan dengan didasarkan pada alas hak yang benar;

9. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dengan telah melakukan penilaian pembuktian yang keliru, yaitu dengan menyatakan "menurut hukum putusan perkara perdata mengikat ahli warisnya, sehingga dengan diajukannya gugatan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Juli 1984 Nomor 241/JT/1983/G (bukti TI-2a) H.Namat bin Asan telah mengakui bahwa tanahnya telah dibeli oleh Pemda DKI dan dijadikan tempat pembuangan tinja. Sehingga Para Penggugat selaku ahli warisnya tidak mempunyai hubungan hukum atas tanah objek sengketa. Sehingga gugatan Penggugat harus ditolak";

Oleh karenanya Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 15 alinea kesatu, kedua, dan ketiga, yang berbunyi, "menimbang, bahwa menurut hukum putusan perkara perdata berlaku dan mengikat para pihak yang berperkara";



"Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Juli 1984 Nomor 241/JT/1983/G (bukti TI-2a) yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut ternyata dan terbukti dengan sempurna bahwa H. Namat bin Hasan (seharusnya H. Namat bin Asan) sudah tidak mempunyai hak-hak atas tanah-tanah yang diakui sebagai miliknya karena tanah-tanah tersebut telah dibeli oleh Pemda DKI untuk kepentingan umum yaitu tempat pembuangan tinja dan hal tersebut diakui dan dijadikan dasar oleh H. Namat untuk menggugat ganti rugi atas tanah-tanah yang diakui miliknya dan dijadikan tempat pembuangan tinja oleh Pemda DKI";

"Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan tersebut di atas, Para Penggugat selaku ahli waris H. Namat bin Asan tidak mempunyai hubungan hukum atas tanah-tanah yang digugat dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya";

9.1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut adalah keliru jika mengakibatkan gugatan Penggugat harus ditolak;

Namun justru sebaliknya dengan pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* yang menyatakan putusan perkara perdata berlaku dan mengikat ahli warisnya membuktikan bahwa berdasarkan putusan bukti TI-3 *a quo*, H. Namat bin Asan tidak mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi karena ternyata atas tanah-tanah milik H. Namat bin Asan tidak termasuk lokasi yang terkena proyek oksidasi sehingga dengan putusan *a quo* yang mengikat ahli warisnya, Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi masih mempunyai hak dan masih mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang menjadi objek sengketa karena tanah *a quo* tidak pernah dijual, dibebaskan oleh H. Namat bin Asan kepada Pemda DKI untuk kepentingan umum sebagai tempat pembuangan tinja (oksidasi);

9.2. Bahwa juga merupakan suatu pertimbangan hukum yang keliru dan salah dalam penerapan hukumnya, jika pengajuan gugatan disamakan dengan pengakuan telah menjual tanah (tidak lagi mempunyai hubungan hukum). Dengan mengajukan gugatan bukan berarti H. Namat bin Asan mengakui tanah miliknya telah dibeli oleh Pemda DKI untuk tempat pembuangan tinja;

Pengajuan gugatan bukanlah merupakan bukti pengakuan karena menurut ketentuan Pasal 118 HIR, setiap orang yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan, dimana sesuai ketentuan Pasal



163 HIR, gugatan tersebut masih harus dibuktikan kebenarannya. Retno Wulan Sutantio dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*", halaman 1 menyatakan "Penggugat adalah orang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim; Sengaja dipakai perkataan merasa dan dirasa, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguh melanggar hak Penggugat"; Bahwa berdasarkan bukti dan fakta persidangan, dalam gugatan ganti rugi *a quo* terbukti tanah milik H. Namat bin Asan tidak termasuk bidang tanah yang terkena proyek oksidasi Sehingga Pemda DKI tidak melanggar hak Penggugat dan tidak berkewajiban membayar ganti rugi kepada H. Namat bin Asan walaupun pada awalnya H. Namat bin Asan merasa haknya dilanggar. Sehingga tanah objek sengketa milik H.Namat bin Asan tidak pernah diperjualbelikan kepada Pemda DKI sebagai bidang tanah untuk kepentingan umum sebagai tempat pembuangan tinja;

9.3. Bahwa diperkuat dengan penerapan hukum pembuktian yang benar sebagaimana bukti-bukti dan fakta persidangan dalam pemeriksaan perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 1 Februari 2012 terbukti bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih dan tetap mempunyai hak dan dasar hukum atas tanah objek sengketa sebagaimana penilaian dan penerapan hukum pembuktian yang benar dan relevan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur terhadap bukti-bukti dan fakta-fakta persidangan serta keterangan saksi yang relevan, sebagai berikut:

1. Bukti P-4 sampai dengan P-5 dan keterangan saksi Sdr. Aulia Sofyan, saksi Sdr. Iwan Heryana dan keterangan saksi Sdr. Yakub mantan RW setempat periode 1977 sampai dengan 1986, yang diperkuat dari hasil pemeriksaan setempat bahwa tanah objek sengketa adalah milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
2. Keterangan saksi Sdr. Aulia Sofyan, bahwa dalam gugatan tuntutan ganti rugi *a quo* terungkap fakta bahwa yang pada mulanya bidang tanah milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi rencananya terkena proyek oksidasi pembuangan air kotor Dinas Kebersihan Propinsi DKI



Jakarta, namun ternyata atas *BIDANG TANAH* tersebut *TIDAK TERMASUK* dalam lokasi oksidasi pembuangan air kotor dinas kebersihan Propinsi DKI Jakarta. Sehingga tidak ada pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Gubernur KDH Propinsi DKI Jakarta kepada Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi. Dan oleh karena tanah objek sengketa tersebut tidak pernah dijual/dibebaskan oleh Pemda DKI;

3. Pemeriksaan sidang setempat tanggal 18 November 2011 dan keterangan saksi Sdr. Yakub, diperoleh fakta dan dibuktikan bahwa bidang tanah milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut tidak termasuk dalam lokasi oksidasi;

4. Bukti P-13 yang merupakan buku mutasi atas tanah dan diperkuat dengan keterangan saksi Sdr. Aulia Sofyan dan Sdr. Irwan Heryana, bahwa seluruh alas hak atas tanah yang dimiliki oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi *a quo* adalah cocok, sesuai dan tercatat pada catatan girik yang terdapat pada Buku Tanah di Kelurahan Pulo Gebang, Jakarta Timur yang sampai saat gugatan didaftarkan masih tercatat atas nama H. Namat;

5. Bukti P-14 yang merupakan Surat Keterangan Bebas Sengketa yang diperkuat dengan keterangan saksi Sdr. Aulia Sofyan, bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Muhali bin H. Namat maupun Almarhum H.Namat bin Asan tidak pernah mengalihkan, menjual maupun melakukan perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah *a quo* termasuk tidak pernah menerima pembayaran apapun sebagai kompensasi penjualan tanah *a quo* maupun memberi kuasa kepada pihak manapun untuk mengalihkan tanah *a quo*;

Oleh karenanya sampai dengan dibuatnya Surat Keterangan Bebas Sengketa pada tanggal 27 Juni 2000, dalam buku Letter C Kelurahan Pulo Gebang, Girik C 2473 masih atas nama H.Namat dan belum pernah dipindahtangankan termasuk tidak pernah dipindahtangankan kepada Zaini Ahmad maupun pemerintah DKI Jakarta untuk oksidasi;



- 9.4. Berdasarkan fakta tersebut, maka adalah tepat apabila bukti II-2a, T.I-2b, dan T.I-3; yang menurut *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membuktikan bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak atas tanah objek perkara karena telah dijual kepada Zaini Ahmad dan kemudian oleh Zaini Ahmad dijual kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dan digunakan sebagai oksidasi haruslah dikesampingkan; Bahwa bukti *a quo* tidak dapat dijadikan dasar membenarkan tidak adanya hubungan hukum antara Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan tanah objek sengketa, yang mengakibatkan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi bukan merupakan pemilik atas tanah objek sengketa, mengingat bukti-bukti alas hak kepemilikan Termohon Kasasi/Pembanding /Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi *a quo* yang dijadikan dasar pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 241/JT/1983/G tanggal 23 Juli 1984 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 20/Pdt/1985/PT.DKI., tertanggal 25 Februari 1985 dan Putusan Tata Usaha Negara Nomor 167.G/2008/PTUN.JKT., adalah girik dan akta palsu sebagaimana bukti P-22 - Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 105K/Pid/2011 tanggal 30 Juni 2011;
- 9.5. Bahwa berdasarkan penilaian pembuktian yang benar terhadap bukti-bukti dan fakta persidangan serta keterangan saksi tersebut, maka telah mematahkan bukti TI-2a, TI-2b dan TI-3. Dan bukti-bukti *a quo* juga telah mematahkan bukti TI-17b sampai dengan 71-17e dan T-18 yang menyatakan bahwa H. Namat maupun H. Muhali pernah mengalihkan dan menerima uang pembayaran penjualan tanah dari Zaini Ahmad pada tahun 1980. Sehingga terbukti Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa dan atas objek tersebut tidak pernah dialihkan maupun dijualbelikan maupun menjadi tempat pembuangan tinja; Sehingga terbukti bahwa sampai saat ini tanah objek perkara adalah kepunyaan Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan oleh karenanya Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi masih mempunyai hubungan hukum dengan



tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RT.12/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas 14.520 m<sup>2</sup>;

Oleh karenanya adalah tepat apabila Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013 untuk dibatalkan dan sebaliknya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 1 Februari 2012 yang mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi/ParaTerbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk dikuatkan;

10. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta juga telah keliru dalam menerapkan ketentuan hukum pembuktian dan asas-asas hukum acara perdata sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 15 alinea keempat berbunyi:

"Menimbang, bahwa pernyataan Para Terbanding pada halaman 19 Kontra Memori Bandingnya yang menyatakan bahwa bukti TI-2a, TI-2b, dan TI-3 hanyalah merupakan putusan pengadilan yang belum mengenai pokok perkara {putusan bersifat negatif/*niet onvankelijke verklaard* (NO)} haruslah dikesampingkan karena dari bukti tersebut status tanah yang digugat oleh Para Penggugat sudah dibebaskan dan menjadi milik Pemda DKI untuk kepentingan umum yaitu untuk tempat pembuangan tinja dan walaupun bukti TI-3 bersifat negatif (Putusan Nomor 158/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 Januari 2003) Pengadilan Tinggi berpendapat telah ada bukti pengakuan dari H. Namat bin Asan bahwa tanah-tanah miliknya telah dijual dan dijadikan tempat pembuangan tinja oleh pemda DKI";

- 10.1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut yang menyatakan walaupun putusan Nomor 158/PdtG/2002/PN.Jkt.Tim., merupakan putusan NO tapi telah membuktikan pengakuan H. Namat bin Asan bahwa tanah miliknya telah dijual, nyata-nyata merupakan pertimbangan hukum yang keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan asas-asas hukum acara perdata;

- 10.2. Bahwa putusan yang bersifat negatif merupakan putusan yang belum menyangkut pokok sengketa namun hanya menyangkut kesalahan formil gugatan yang menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karenanya putusan yang demikian belum mengakhiri sengketa kepemilikan tanah;

Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan*



*Pengadilan*" halaman 428 menyatakan, jika putusan akhir dijatuhkan berdasarkan eksepsi, dengan amar putusan menyalakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Dalam hal seperti itu putusan yang dijatuhkan bersifat negatif dalam bentuk menyatakan gugatan Penggugat mengenai pokok perkara tidak dapat diterima. Dengan demikian, putusan yang dijatuhkan semata-mata berdasarkan cacat formil sesuai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat. Sedangkan mengenai pokok perkara, belum dan tidak disentuh dalam putusan";

Sehingga dengan putusan yang demikian, maka gugatan pengadilan tidak menyelesaikan materi pokok perkara karena gugatan yang diajukan mengandung cacat formil. Oleh karenanya dengan putusan yang menyatakan gugatan NO belum ada putusan yang menyatakan bahwa tanah milik H. Namat bin Asan telah dijual untuk kepentingan umum digunakan untuk tempat pembuangan tinja;

10.3. Bahwa dengan pengajuan gugatan sebagaimana bukti TI-2a, TI-2b dan TI-3 tidak lah membuktikan suatu pengakuan bahwa H. Namat bin Asan mengakui tanah miliknya telah dijual. Dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menerapkan hukum pembukuan secara tidak benar dan bersifat memaksa menggunakannya sebagai dasar hukum pembenar untuk menghilangkan hak Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi atas tanah objek sengketa;

Bahwa pengajuan tuntutan hak atau gugatan merupakan hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar. Salah satu karakteristik/Asas Hukum Acara Perdata menyatakan, "dalam hukum acara perdata, orang yang merasa (kata "merasa" perlu digaris bawahi) haknya dilanggar berhak untuk menuntut di pengadilan atau orang yang "dirasa" melanggar hak dituntut di pengadilan. Dengan kata "merasa" dan "dirasa" ini menunjukkan bahwa belum tentu orang tersebut dilanggar haknya dan melanggar hak orang lain. Sehingga dengan merujuk pada ketentuan Pasal 163 HIR, gugatan tersebut masih memerlukan pembuktian;

Retno Wulan Sutantio dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*", halaman 1 menyatakan "Penggugat adalah orang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan



Hakim. Sengaja dipakai perkataan merasa dan dirasa, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Penggugat";

Sehingga berdasarkan asas/karakteristik Hukum Acara Perdata tersebut menunjukkan bahwa dengan pengajuan gugatan bukan berarti terdapat suatu pengakuan dari orang yang mengajukan gugatan bahwa apa yang digugat itu adalah benar karena masih memerlukan pembuktian;

Pengakuan merupakan pernyataan keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan perkara. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", halaman 723 mengatakan, "pengakuan berdasarkan sifat dan bentuknya kurang tepat dimasukan sebagai alat bukti karena alat bukti merupakan alat yang mampu dipergunakan untuk membuktikan pokok perkara. Sedangkan pengakuan tidak memiliki fisik yang dapat diajukan dalam persidangan";

10.4. Oleh karenanya dengan pengajuan gugatan menuntut ganti rugi bukan berarti merupakan suatu pengakuan bahwa tanah milik H. Namat bin Asan (sekarang milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) telah dijual Karena pengajuan gugatan tersebut semata-mata karena H. Namat bin Asan "merasa" sebelumnya tanah miliknya termasuk bagian dari tanah yang terkena proyek oksidasi. Namun berdasarkan pembuktian dalam persidangan *a quo* ternyata tanah milik H. Namat bin Asan tidak termasuk objek yang terkena proyek oksidasi;

10.5. Bahwa tidak terdapat fakta yang menunjukkan telah ada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas tanah milik H. Namat bin Asan, yaitu untuk kepentingan tempat pembuangan tinja atau oksidasi. Menurut pasal 1 butir 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah";



Bahwa tidak ada perbuatan nyata proses pembebasan, jual beli maupun ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut atas tanah milik H. Namat bin Asan yang mana hal ini harus terpenuhi secara nyata sesuai hukum pengadaan tanah. Oleh karenanya pengajuan gugatan yang masih memerlukan pembuktian tidak dapat dijadikan dasar hukum secara serta merta adanya pengakuan bahwa tanah miliknya telah dijual;

- 10.6. Berdasarkan dalil yang telah diuraikan di atas, terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah nyata-nyata keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan asas-asas hukum acara perdata dan merupakan pertimbangan hukum yang dipaksakan. Dan oleh karenanya adalah tepat apabila Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013 untuk dibatalkan;
11. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, terbukti Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah Kampung Rawa Bebek RT.12/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas 14.520 m<sup>2</sup> dengan didasarkan alas hak yang sah berupa:
- a. Akta Jual Beli Nomor 400/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C.1868 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.980 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin setempat dikenal dengan dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Penjual ahli waris Sarin bin Girin, yaitu 1. Ahmad bin Saiin; 2. Aisyah binti Saiin; 3. Asmanih bt Saiin; 4. Danih bt. Saiin; dan 5 Muhiyah bt Saiin dan Pembeli: H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Sawah Asan Narin;  
Sebelah Timur : Sawah KKalenan Tengah;  
Sebelah Selatan : Sawah pecahannya;  
Sebelah Barat : Sawah Kalenan;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 401/12/1978 tanggal 5 Juli 1978 yang dibuat di hadapan Drs. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C. 1868 Ps. 26a S.L tanggal 28 Mei 1977 seluas 2.500 m<sup>2</sup> atas nama Saiin bin Girin setempat dikenal dengan dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang,



Kecamatan, Cakung Jakarta Timur, dengan Penjual ahli waris Saiin bin Girin, yaitu 1. Ahmad bin Saiin; 2. Aisyah bt Saiin; 3. Asmanih bt Saiin; 4. Danih bt. Saiin; dan 5. Muhiyah bt Saiin, dan Pembeli: H. Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sawah pecahannya;

Sebelah Timur : tanah Kalenan;

Sebelah Selatan : tanah Samah;

Sebelah Barat : tanah Samat Kemun;

- c. Akta Jual Beli Nomor 193/12/1979 tanggal 7 Mei 1978 yang dibuat di hadapan Drs. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C 2473 Ps. 26a S.I. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2800 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/Muhali setempat dikenal dengan dengan kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Penjual Hasan bin Narin, dan Pembeli: H. Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Derahman;

Sebelah Timur : tanah Kalenan;

Sebelah Selatan : tanah Pelor;

Sebelah Barat : tanah Selokan;

- d. Akta Jual Beli Nomor 203/12/1978 tanggal 12 Juni 1978 yang dibuat di hadapan Drs. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah girik C 2473 Ps. 26a S.L tanggal 28 Mei 1977 seluas 4160 m<sup>2</sup> atas nama H. Namat/Muhali setempat dikenal dengan dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Penjual Abdul Hasim bin H,Napih, dan Pembeli: H. Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Samat Kemun;

Sebelah Timur : tanah pecahannya/H.Namat/Muhali;

Sebelah Selatan : tanah Samat Kemun;

Sebelah Barat : Kalenan Tengah;

- e. Akta Jual Beli Nomor 167/12/1978 tanggal 23 Mei 1978 yang dibuat di hadapan Drs. Joenoes, Camat Cakung, Camat/PPAT di Jakarta atas bidang tanah Girik C 2473 Ps. 26a Si. tanggal 28 Mei 1977 seluas 2080 m<sup>2</sup> atas nama H.Namat/Muhali setempat dikenal dengan dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Penjual Abdul Hasim bin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.Napih, dan Pembeli: H.Namat/Muhali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Samat Kemun;

Sebelah Timur : tanah Kalenan/Kampung;

Sebelah Selatan : tanah Samat Kemun;

Sebelah Barat : sawah pecahannya/Dulhasim;

Oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 15 alinea kesatu, kedua, dan ketiga, yang menyatakan, "Menimbang,... Para Penggugat selaku ahli waris H.Namat bin Asan tidak mempunyai hubungan hukum atas tanah-tanah yang digugat dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya" merupakan pertimbangan hukum yang keliru dalam penerapan hukumnya dan tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundangan dan bertentangan dengan asas-asas hukum perdata dan doktrin hukum yang mengikat;

Dan sebaliknya pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 1 Februari 2012 halaman 81 yang antara lain menyatakan, "Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah Majelis Hakim kemukakan di atas telah ternyata bahwa berdasarkan bukti kepemilikan sebagaimana yang tersebut dalam bukti P-6 sampai dengan P-10 Para Penggugat dapat membuktikan bahwa Para Penggugat berhak atas tanah objek perkara, sehingga dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat pada poin 4 yang memohon agar Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara berdasarkan alas hak sebagaimana yang tersebut dalam bukti P-6 sampai dengan P-10 cukup beralasan sehingga patut dikabulkan adalah merupakan pertimbangan hukum yang tepat;

Oleh karenanya adalah tepat apabila Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 237/PdtG/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 1 Februari 2012 untuk dikuatkan. Dan sebaliknya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013 untuk dibatalkan;

Dalam Rekonvensi:

Hal. 64 dari 78 hal. Putusan Nomor 2695 K/Pdt/2014



12. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 16 alinea pertama dan kedua yang menyatakan, "menimbang, bahwa semua hal yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonsensi ini";

"Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi telah terbukti dengan sempurna bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang-bidang tanah yang dijadikan proyek Banjir Kanal Timur yang digugat oleh Penggugat Konvensi dalam perkara ini adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru karena pertimbangan hukum *a quo* merupakan pertimbangan hukum yang salah dalam penerapan hukumnya khususnya hukum pembuktian;

12.1. Dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah mengabaikan fakta-fakta hukum di persidangan dan memanipulisir bukti TI-2a, TI-2b, dan bukti TI-3 serta memutarbalikan fakta atas bukti-bukti *a quo*, dimana dengan adanya bukti-bukti *a quo*, yaitu dengan pengajuan gugatan ganti rugi seolah-olah Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi mengakui telah menjual tanah objek sengketa kepada Pemda DKI untuk kepentingan umum, yaitu untuk tempat pembuangan tinja atau tanah objek sengketa milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi telah terkena proyek oksidasi oleh Pemda DKI;

Sehingga dengan pengakuan tersebut, Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi dinyatakan telah terbukti dengan sempurna tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah objek sengketa;

12.2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo* merupakan pertimbangan hukum yang salah dalam penerapan hukumnya karena sebaliknya telah dapat dibuktikan pada uraian memori kasasi bagian konvensi bagian pokok perkara yang juga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian rekonsensi ini, bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi masih mempunyai hubungan hukum/masih memiliki hak atas tanah objek sengketa, dimana berdasarkan penerapan pembuktian yang benar telah dapat dibuktikan tanah objek sengketa masih merupakan milik Para



Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang belum pernah dijual kepada siapapun termasuk tidak pernah dijual kepada Pemda DKI untuk kepentingan tempat pembuangan tinja atau proyek oksidasi;

12.3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memanipulisir fakta seolah-olah dengan pengajuan gugatan telah ada pengakuan dari Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak lagi memiliki tanah merupakan pertimbangan hukum yang keliru. Dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menghapuskan hak kepemilikan seseorang yang memiliki bidang tanah yang didasarkan pada alas hak yang benar dengan cara yang tidak sah dan sebaliknya dengan putusannya telah melegalkan kepemilikan seseorang yang didasarkan pada alas hak yang tidak benar atau palsu yang mana kepalsuannya tersebut telah dibuktikan dengan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Putusan Mahkamah Agung Nomor 105 K/Pid/2011 tanggal 30 Juni 2011);

12.4. Padahal, alas hak kepemilikan Termohon Kasasi /Pemanding/ Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan klaim ganti rugi proyek Banjir Kanal Timur yaitu berupa 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik dan 6 (enam) buah akta jual beli tersebut adalah didasarkan pada girik dan akta jual beli yang telah direkayasa dan dipalsukan, sehingga bukti-bukti kepemilikan tersebut adalah dinyatakan sebagai bukti yang tidak sah";

13. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 16 alinea keempat dan halaman 17 alinea pertama dan kedua merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan salah dalam penerapan hukumnya, khususnya hukum pembuktian, yaitu *Judex Facti* dengan pertimbangan hukumnya telah mensahkan bukti-bukti kepemilikan yang didasarkan pada alas hak yang tidak benar atau yang telah dinyatakan palsu (sebagaimana bukti P-22 Putusan Mahkamah Agung Nomor 105 K/Pid/2011 tanggal 30 Juni 2011) untuk menyatakan sebagai alas hak kepemilikan yang sempurna dari Termohon Kasasi/Pemanding /Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan pertimbangan hukum *a quo* juga merupakan pertimbangan hukum yang tidak memenuhi syarat-syarat yang



ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu syarat bahwa pertimbangan hukum tanpa di dasari pada alasan yang cukup adalah merupakan pertimbangan yang tidak menuruti dan tidak mengindahkan Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 23 Agustus 1962 Nomor 856/62/189 K/Sip/1962 yang dialamatkan kepada Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia *jo.* Pasal 178 HIR;

13.1. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 16 alinea keempat dan halaman 17 alinea pertama dan kedua berbunyi:

"Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dinyatakan sebagai pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah yang dijadikan Proyek Banjir Kanal Timur tersebut, maka perlu dipertimbangkan apakah Penggugat Rekonvensi sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas bidang tanah seluas 11.411 m<sup>2</sup> yang dijadikan Proyek Banjir Kanal Timur tersebut";

"Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, yaitu:

1. Foto copy Girik C. 4908 Persil 26a SI atas nama H. Mardani sesuai aslinya diberi tanda TI-7;
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1998 dari PPAT Camat Cakung sesuai aslinya diberi tanda TI-8a;
3. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 558/12/1988 tanggal 11 April 1998 dari PPAT Camat Cakung sesuai aslinya diberi tanda TI-8a;
4. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1998 dari PPAT Camat Cakung sesuai aslinya diberi tanda TI-8c;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 03730 atas nama Tergugat I (Ir. H. Abdul Madjid) tidak aslinya diberi tanda TI-9a;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 03731 atas nama Tergugat I (Ir. H. Abdul Madjid) tidak aslinya diberi tanda TI-9b;
7. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 03732 atas nama Tergugat I (Ir. H. Abdul Madjid) tidak aslinya diberi tanda TI-9c;

Telah terbukti dengan sempurna bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik atas bidang-bidang tanah, baik yang berasal dari warisan orang tuanya (H.Mardani) dan yang dibeli sendiri oleh Penggugat Rekonvensi dari Abdidlah";



"Menimbang, bahwa dengan terbuktinya Penggugat melakukan tindak pidana mempergunakan surat palsu sebagaimana diputus Mahkamah Agung (Putusan MA tanggal 30 Juni 2011 Nomor 105 K/Pid/2011) tidaklah serta merta menghapus kepemilikan Penggugat Rekonvensi atas tanah-tanah yang berasal dari orang tuanya maupun yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi secara sah yang menurut hukum harus mendapat perlindungan, hal tersebut secara tegas dinyatakan oleh Mahkamah Agung bahwa Penggugat Rekonvensi bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik 3 bidang tanah yang dibeli dari Abdullah Ba'agel dan 6 bidang yang berasal dari warisan orang tuanya";

13.2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menyatakan kepemilikan Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah telah terbukti dengan sempurna merupakan pertimbangan yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh perundang-undangan, dimana pertimbangan hukum *a quo* sama sekali tidak didasari oleh pertimbangan hukum/alasan yang cukup mengapa Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik tanah yang sah secara sempurna. Pertimbangan hukum yang demikian bertentangan dengan ketentuan undang-undang, karena pertimbangan hukum seharusnya memuat alasan-alasan yang lengkap sebagaimana Pasal 178 HIR;

13.3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI telah keliru dalam penerapan hukum pembuktian dengan telah mengesahkan bukti-bukti kepemilikan Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah terbukti palsu dan direayasa sebagai alas hak kepemilikan yang sempurna dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

13.3.1. Bahwa Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memang telah mendalilkan sebagai pemilik atas 3 bidang tanah yang dibeli dari Abdullah sebagai milik Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan 6 bidang tanah yang berasal dari warisan orang tuanya (milik H.Mardani). Akan tetapi kepemilikan *a quo* adalah didasarkan pada alas hak yang tidak benar atau palsu;



13.3.2. Bahwa bukti-bukti TI-7, TI-8a sampai dengan TI-8c dan bukti TI-9a sampai dengan TI-9c adalah bukti kepemilikan tanah yang kesemuanya berasal dari girik atas nama Zaini Ahmad, yaitu Girik C-2933 Persil 26a Sl. sebagaimana pengakuan Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 dan juga pengakuan Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya pada pemeriksaan perkara di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

13.3.3. Bahwa Girik C-2933 Persil 26a Sl atas nama Zaini Ahmad telah dipecah menjadi 3 girik, yaitu:

- a. Girik C 4907 Persil 26a Sl atas nama H. Mardani;
- b. Girik C 4908 Persil 26a Sl atas nama H. Mardani;
- c. Girik C 4909 Persil 26a Sl atas nama Abdullah;

13.3.4. Bahwa Girik C-2933 Persil 26a Sl adalah berasal dari Girik C 816 Persil 26a Sl atas nama Zaini Ahmad, dimana dalam persidangan sebagaimana Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 105 K/Pid/2011 tanggal 30 Juni 2011 terungkap bahwa di dalam Buku Letter C Kelurahan Pulo Gebang tidak ada nama Zaini Ahmad terdaftar sebagai pemilik tanah girik C-816 Persil 26a Sl yang merupakan induk dari Girik C 2933 Persil 26a Sl maupun pecahannya Girik C 4907 Persil 2a Sl, Girik C 4908 Persil 2a Sl, dan Girik C 4909 Persil 2a Sl;

Justru girik C-816 Persil 26a Sl (yang merupakan induk dari Girik C 2933) pada Letter C Kelurahan Pulo Gebang terdaftar atas nama Emur Djikih;

13.3.5. Putusan Mahkamah Agung R.I. 105 K/Pid/2011 tanggal 30 Juni 2011 amarnya menyatakan:

**MENGADILI SENDIRI:**

1. Menyatakan terdakwa Ir. H. Abdul Madjid, HM secara sah dan menyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana "menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan



maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian";

2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa Ir. H. Abdul Majid, HM dengan hukum penjara selama 1 (satu) tahun;
3. Menetapkan masa penahanan sementara yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Dan seterusnya...;

13.3.6. Amar putusan *a quo* adalah di dasarkan pada pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. bahwa seluruh tanah yang diakui /dikuasai oleh terdakwa (Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi) terletak di Kampung Rawa Bebek RT.003/RW.01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur baik yang yang dibeli dari Abdullah maupun yang juga berasal dari warisan orang tua terdakwa/almahum H. Mardani seluruhnya menggunakan girik yang sama yakni Girik Nomor C-816 Persil 26a SI;
2. Bahwa di Kelurahan Pulo Gebang hanya ada satu buku Letter C, dimana dalam buku tersebut mencatat semua nomor girik, luas tanah, dan pemiliknya, dimana girik C-816 Persil 26a SI pada Letter C Kelurahan Pulo Gebang terdaftar atas nama Emur Djildh seluas 2.541 m<sup>2</sup> bukan atas nama Zaini Ahmad;
3. Dalam buku Letter C milik Kelurahan Pulo Gebang tidak ada nama Zaini Ahmad terdaftar sebagai pemilik tanah;
4. Semua girik yang dicantumkan dalam akta jual beli baik Girik Nomor C 816 Persil 26a SI yang dianggap sebagai induk girik maupun girik yang dianggap pecahannya yakni Girik Nomor C 2933 Persil 26a SL Girik Nomor C 4909 Persil 26a SI tidak pernah ada aslinya;
5. Dilihat dari foto copy Girik Nomor C 816 Persil 26a SI luas tanah tertulis 3.600 m<sup>2</sup> sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 2598 luas tanah tertulis 3.000 m<sup>2</sup>, Girik Nomor 4909 Persil 26a SI Akta Jual Beli Nomor 2599 Girik Nomor 4909



Persil 26a SI tertulis luas tanah 3.500 m<sup>2</sup> Akta Jual Beli Nomor 2600 Girik Nomor 4909 Persil 26a SI tertulis luas tanah 3.500 m<sup>2</sup> dikarenakan dalam warkah yang dijadikan SHM menggunakan Girik Nomor C 816 Persil 26a SI luas tanah masing-masing 3.600 m<sup>2</sup> maka dengan demikian terjadi pembohongan;

13.4. Berdasarkan fakta tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah keliru dalam penerapan hukumnya dengan menyatakan walaupun terbuktinya Penggugat melakukan tindak pidana mempergunakan surat palsu sebagaimana diputus Mahkamah Agung (Putusan MA tanggal 30 Juni 2011 Nomor 105 K/Pid/2011) tidaklah serta merta menghapus kepemilikan Penggugat Rekonvensi atas tanah-tanah yang berasal dari orang tuanya maupun yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi secara sah yang menurut hukum harus mendapat perlindungan karena nyata-nyata alas hak yang dijadikan dasar kepemilikan tersebut adalah palsu yang didasarkan pada suatu perbuatan hukum kejahatan yang telah disadari dan diketahui oleh Termohon Kasasi /Pembanding/ Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa perbuatannya adalah suatu kejahatan;

13.4.1. Bahwa alas hak tersebut adalah palsu dan dibuat atas dasar girik yang palsu yaitu Girik C 816 Persil 26a SI yang merupakan induk dari Girik C 2933 Persil 26a SI maupun pecahannya Girik C 4907 Persil 26a SI, Girik C 4908 Persil 26a SI, dan Girik C 4909 Persil 26a SI;

13.4.2. Bahwa dalam persidangan perkara pidana telah diperoleh fakta, "bahwa terdakwa telah memberikan keterangan palsu kepada Camat/PPAT wilayah Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seolah-olah telah terjadi jual beli persil-persil tanah antara dirinya selaku pembeli dan Abdullah selaku penjual, selain itu antara Abdullah selaku pembeli dan Zaini Ahmad selaku penjual dan Terdakwa (*in casu* Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah mengetahui bahwa Girik Nomor C-816 Persil 26a SI bukan atas nama Zaini Ahmad sewaktu terdakwa datang ke kelurahan meminta dilegalisir foto copy girik tersebut namun terdakwa tetap tidak memperdulikan bahkan kepada Nasir/Kepala Lingkungan yang mengecek Letter C atas



permintaan lurah, terdakwa mengatakan "tidak memperlakukan, dan meminta untuk diperbaharui";

13.4.3. Bahwa seluruh alas hak Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan Girik C 4909 dan Girik C 4908 yang berasal dari Girik C. 2933 Persil 26a SI yang merupakan pecahan dari Girik C. 816 Persil 26 SI atas nama Zaini Ahmad;

13.4.4. Bahwa telah terbukti dari bukti P-16 yang merupakan buku" buku tanah Letter C, Girik C.816 Persil 26a SI yang merupakan girik asal alas hak kepemilikan Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terbukti bukan tercatat atas nama Zaini Ahmad namun tercatat atas nama Emur Djikih (hal ini telah diperkuat dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 105 K/Pid/2011 tanggal 30 Juni 2011, bukti P-22);

a. Bahwa seluruh alas hak milik Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yaitu seluruh akta jual beli baik yang atas nama H. Mardani maupun akta jual beli dan sertifikat hak milik atas nama Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi *a quo* adalah didasarkan pada Girik C 4909 dan C.4908 yang berasal dari Girik C.2933 yang merupakan pecahan dari Girik C.816 Persil 26 SI atas nama Zaini Ahmad yang terbukti berdasarkan bukti P-16, girik *a quo* tidak terdaftar pada Buku Tanah Letter C pada Kelurahan Pulo Gebang dan ternyata Girik C 816 Persil 26a SI tersebut tercatat atas nama Emur Djikih;

b. Oleh karena telah terbukti dari bukti P-16, seluruh alas hak kepemilikan Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah didasarkan pada girik palsu, maka kepemilikan Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan kepemilikan yang tidak sah. Oleh karena alas hak kepemilikan Termohon Kasasi /Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan girik dan akta jual beli yang direkayasa, maka demi hukum menjadi gugur;



13.5. Berdasarkan fakta tersebut, bagaimana mungkin *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan mengenyampingkan putusan pidana yang menyatakan alas hak Termohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah palsu mengatakan, "bahwa Termohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah harus dilindungi", kalau berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan pidana terbukti Termohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah yang merekayasa untuk menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya untuk kemudian dapat mengklaim tanah yang terkena proyek Banjir Kanal Timur sebagai miliknya untuk memperoleh ganti rugi;

13.6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 105 K/Pid/2011 tanggal 30 Juni 2011 adalah merupakan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak yang menjatuhkan suatu hukuman karena suatu kejahatan maupun pelanggaran, dalam suatu perkara perdata dapat diterima sebagai bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan sebagaimana ketentuan Pasal 1918 KUHPerdata dimaksud, yaitu bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 105 K/Pid/2011 tanggal 30 Juni 2011 merupakan bukti bahwa alas hak kepemilikan Termohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah palsu;

13.7. Berdasarkan fakta tersebut di atas terbukti pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta adalah keliru dalam penerapan hukumnya dan telah tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karenanya adalah tepat apabila Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI., tanggal 26 Agustus 2013 untuk dibatalkan;

14. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 17-18 alinea keempat yang berbunyi, "menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 11.411 m<sup>2</sup> tersebut, terkena proyek Banjir kanal Timur dan tidak ada pihak lain yang memiliki bidang



tanah seluas 12.411 m<sup>2</sup> yang terkena Proyek Banjir kanal Timur, maka Penggugat Rekonvensi lah sebagai satu-satunya pihak yang berhak mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.098.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah) yang pada saat ini dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan oleh karenanya haruslah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I", adalah merupakan pertimbangan hukum keliru dan salah dalam penerapan hukumnya;

14.1. Bahwa telah terbukti alas hak kepemilikan Termohon Kasasi /Pemanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah palsu, yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03730 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2598/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat dihadapan Drs Imam Handoko, Camat/ PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C. 4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03731 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2599/ Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C 4909 Persil 26a S-1 seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03732 tanggal 6 September 2001 atas nama Ir. H. Abdul Madjid, HM dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 2600/Cakung/1993 tanggal 31 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Drs. Imam Handoko, Camat/PPAT Cakung, atas bidang tanah Girik Nomor C.4909 Persil 26a S-I, seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
4. Akta Jual beli Nomor 508/12/1988 tanggal 29 Maret 1988 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Achmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani;
5. Akta Jual Beli Nomor 528/12/1988 tanggal 2 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani;
6. Akta Jual Beli Nomor 534/12/1988 tanggal 4 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah



Girik Nomor C. 2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani;

7. Akta Jual Beli Nomor 541/12/1988 tanggal 5 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.950 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: R Mardani;

8. Akta Jual Beli Nomor 544/12/1988 tanggal 6 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H. Mardani;

9. Akta Jual Beli Nomor 558/12/1988 tanggal 11 April 1988 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Cakung Jakarta Timur atas bidang tanah Girik Nomor C.2933 Persil 26a S-I atas nama Zaini Ahmad, seluas 4.750 m<sup>2</sup>, dengan Penjual: Zaini Ahmad dan Pembeli: H.Mardani;

14.2. Bahwa "alas hak yang dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan klaim ganti rugi proyek Banjir Kanal Timur yaitu berupa 3 (tiga) buah sertipikat hak milik dan 6 (enam) buah akta jual beli sebagaimana tersebut di atas adalah terbukti didasarkan pada girik dan akte jual beli yang telah direkayasa dan dipalsukan, sehingga bukti-bukti kepemilikan tersebut adalah dinyatakan sebagai bukti yang tidak sah", maka seluruh alas hak kepemilikan tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum dan oleh karenanya terbukti Termohon Kasasi /Pembanding/ Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai hak atas bidang tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dan dengan demikian tidak berhak untuk menerima ganti rugi sebagaimana telah dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Dan oleh karenanya sebaliknya menjadi terbukti bidang tanah *a quo* adalah milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/ Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

14.3. Berdasarkan fakta tersebut terbukti, Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/ Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah objek perkara, yaitu 5 (lima) bidang tanah setempat dikenal dengan Kampung Rawa Bebek RW.01/RT.012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung,



Jakarta Timur seluas 14.520 m<sup>2</sup> merupakan bidang tanah yang terkena pembebasan proyek Banjir Kanal Timur berdasarkan data inventaris masuk dalam bidang inventarisir Nomor 65 yang merupakan satu-satunya berhak untuk memperoleh pembayaran ganti rugi dari pembebasan proyek Banjir Kanal Timur sebagaimana *Consignatie* – Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 392/PdtP/2008/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Desember 2008 sebesar Rp10.089.831.600,00 (sepuluh miliar delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus rupiah);

15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta halaman 18 alinea keempat yang menyatakan, "menimbang, berdasarkan semua hal yang dipertimbangkan tersebut di atas, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 1 Februari 2012 Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan ..." adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru dalam penerapan hukumnya karena berdasarkan bukti-bukti yang benar sebagaimana diuraikan di atas Termohon Kasasi / Pembanding/TERGUGAT I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukanlah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

Bahwa berdasar bukti-bukti yang terbukti benar yang seharusnya menjadi dasar pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, sudah seharusnya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 237/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 01 Februari 2012 dikuatkan;

Dan oleh karenanya adalah tepat, apabila Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 37/Pdt/2013/PT.DKI tanggal 26 Agustus 2013 untuk dibatalkan;

16. Bahwa oleh karena terbukti Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Konvensi adalah bukan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan seharusnya menjadi pihak yang kalah, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 18 alinea kedua yang menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru dalam penerapan hukumnya. Oleh karenanya haruslah dibatalkan;

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



Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 29 November 2013 dan Kontra Memori Kasasi tertanggal 18 Juli 2014, dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan menolak gugatan Penggugat, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti-bukti P.1 sampai dengan P.22 dan 2 orang saksi yaitu Saksi Aulia Sofyan, S.E., dan Saksi Irwan Heryana, tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: NURALI bin Muhali, dan kawan-kawan tersebut, harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. NURALI bin Muhali, 2. NURLAILA binti Muhali, 3. NURAIN bin Muhali, 4. CHOIRULLAH bin Muhali, 5. MAHPUD, S.E., bin Muhali, 6. NURSEHA binti Muhali, 7. AHMAD SOPIAN bin Muhali, 8. NUR HALIMAH binti Muhali, 9. H. WAHID bin H. Namat, 10. H. MUHADIS bin H. Namat, 11. UMIYATI binti Hj.Nasroh, 12. ANAH binti Hj.Nasroh, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I sampai dengan Penggugat XII/Terbanding I sampai dengan Terbanding XII untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 13 Agustus 2015 oleh H. DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, SUDRADJAD DIMYATI, S.H.,M.H., dan H. HAMDY, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

SUDRAJAD DIMYATI,S.H.,M.H.

Ttd./

H.HAMDI,S.H.,M.Hum.

K e t u a,

Ttd./

H. DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	Panitera Pengganti,
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	Ttd./
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00	FLORENSANI KENDENAN,S.H., M.H
Jumlah .....	Rp500.000,00	

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003