



PUTUSAN

Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

RAHARJA MUKTI, bertempat tinggal di Jl. Kelapa Kopyor Raya blok O-1/1 Rt.017 Rw.002 kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Pengadilen Ginting, SH. , Kalpin Sitepu,SH., Aliyinah Lubis,SH., Advokat, beralamat di Jl. RA Kartini No 5 Lebak Bulus I Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juli 2014,selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI** ;

LAWAN :

- 1. Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Dalam Negeri Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia Cq Gubernur DKI**, Jakarta beralamat di Jl. Medan Merdeka Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Agusdin Susanto, SH., Endang Sumardi, SH. MH.Yayan Yuhanah, SH. MH.Alamsyah, SH.MH., Oeky Prastya Yudha, SH., Taufiq Marhendra, SH., Yosa Sentana Burmilang, SH.MH;
Semuanya anggota Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berkedudukan di Gedung Balai Kota Blok G lantai IX Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9 Kota Administrasi Jakarta Pusat untuk mewakili dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Gubernur Provinsi Daerah khusus Ibu Kota Jakarta, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat kuasa Nomor : 2518/-1.875 tertanggal 10 November 2014, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I KONVENSI/ PENGGUGAT I REKONVENSI** ;

hal 1 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



2. **Direksi PT PULOMAS JAYA**, beralamat di Gedung Perkantoran Pulomas Satu, Jl. Jend. A.Yani 2 Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Muhammadiyahanto P. SH.LLM., Chusosi Syakur, SH.MH., Advokad yang berkantor di Muhammadiyahanto & Partners beralamat di Royal Gading Square R6 10 No 16, Jl. Pegangsaan II Kelapa Gading, Jakarta 14260, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 September 2014 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II KONVENSI / PENGGUGAT II REKONVENSI** ;
3. **PT. ABADI MAS CEMERLANG**, beralamat di Man Metropolis Town Square Blok DF, lantai 1, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Radjiman Billitea & Partners Advokad, beralamat di The H. Tower, lantai Iq, Suite E, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. C.20-21 Jakarta 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bermaterai cukup No AMC/002/V/15 tertanggal 23 Juni 2015 Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula PENGGUGAT INTERVENSI** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 30 Maret 2017 Nomor 170/PEN/PDT/2017/PT.DKI Jakarta, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 19 November 2015 Nomor 281PDT.G/2014/PN..Jkt.Tim, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

Membaca,. bahwa Penggugat dengan Surat gugatan tanggal 22 Agustus 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 Agustus 2014 dalam register Nomor : 281/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kerjasama tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah atas sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat nama Ajar bin AMbok seluas 47.000 m2 (empat puluh tujuh ribu meter persegi) terletak didalam daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putih antar Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang dibuat di hadapan Doktor Purbandari, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Megister Management, Magister Kenotarian Notaris di Jakarta Akta Nomor : 04 pada tanggal 10 Februari 2011.
2. Bahwa Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR adalah pemegang hak atau satu-satunya yang berhak atas sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR bin AMBOK seluas 47.000 m2 (empat puluh tujuh ribu meter persegi) terletak didalam daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota madya Jakarta Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putij yang diperoleh Haji Muhammad Yusuf Abubakar berdasarkan :
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 02 Desember 1991 Nomor 26 yang dibuat dihadapan Soepawie, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta.
 - b. 4 (empat) lembar kwitansi yang terdiri dari :
 - a. Kuitansi tertanggal 12 Mei 1992 Nomor 01/V/92 dengan nilai sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah) dan telah didaftarkan oleh Notaris Soepawie, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, pada tanggal 14 Mei 1992 Nomor 87/NotV/1992;
 - b. Kuitansi tanggal 17 Juni 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah didaftarkan oleh Notaris Soepawie, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, pada tanggal 18 Juni 1992 Nomor 92/NotVI/1992.
 - c. Kuitansi tanggal 10 Oktober 1992 Nomor 01/VII/92 dengan nilai sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan telah didaftarkan oleh notaries Soepawie, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, pada tanggal 12 Oktober 1992 Nomor 103/NotX/1992.

hal 3 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Kuitansi tanggal 14 Desember 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai sebesar Rp. 340.000.000,(tiga ratus empat puluh juta rupiah) - dan didaftarkan oleh notaries Soepawie, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, pada tanggal 14 Desember 1992 Nomor 119/XII/Not/1992

3. Bahwa adapun isi perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah atas sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR BIN AMBOK seluas 47.000.m2 (empat puluh tujuh ribu meter persegi) terletak didalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putih antara Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang dibuat di hadapan Doktor Purbandari, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Megister Management, Magister Kenotarisan Notaris di Jakarta Akta Nomor : 04 pada tanggal 10 Februari 2011 tersebut antara lain sebagai berikut

a. Pasal 5 : Pihak Pertama (Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR) dengan ini bersedia dan setuju, bahwa sebagaian dari tanah Verponding Indonesia nomor : 2581/806 Tahun 1960 – 1964 tersebut untuk dijual atau dialihkan haknya kepada pihak kedua (Penggugat) dan/atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua (Penggugat), yaitu berupa tanah kosong seluas kurang lebih 2.5 Ha (dua koma lima hektar), yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan, sebelah Timur tanah Pihak lain, sebelah selatan tanah pihak lain dan sebelah Barat kali/saluran air.

b. Pasal 8 : Untuk kelancaran Pihak Kedua (Penggugat) di dalam membantu pengurusan surat-surat guna melengkapi dokumen kepemilikan atas tanah Vorponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut untuk kepentingan Pihak Pertama akan memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk hal-hal yang dimaksud diatas, dan kuasa yang dimaksud akan dibuatkan secara tersendiri, dan kuasa itu pun tidak dapat dicabut atau ditarik kembali oleh Pihak Pertama dengan alasan apapun

hal 4 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



juga, oleh karena kuasa itu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kerjasama ini.

c. Pasal 9 : Pihak Pertama dan Pihak Kedua (Penggugat) dengan ini telah sepakat dan setuju, bilamana di dalam menjalankan perjanjian kerjasama ini ternyata Pihak Kedua (Penggugat) terhambat di dalam menjalankan kewajibannya menurut akta ini, satu dan lain oleh karena terjadi permasalah hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tersebut, maka Pihak Pertama selaku yang berhak atas tanah tersebut dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk memberi kuasa kepada advokad/Pengacara yang ditunjuk oleh Pihak Kedua (penggugat) untuk membantu menyelesaikan permasalahan hukum yang dimaksud sampai selesai, satu dan lain demi kepentingan Pihak Pertama didalam mempertahankan hak-hak Pihak Pertama atas tanah tersebut, demikian atas biaya yang ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua (Penggugat).

4. Bahwa Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR juga telah menandatangani Surat Kuasa kepada Penggugat untuk mengurus dan mempertahankan Hak atas sebidang miliknya sesuai dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar bin Ambok seluas 47.000 m2 (empat puluh tujuh ribu meter persegi) terletak didalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putih dibuat Doktor Purbandari, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Megister Management, Magister Kenotarisan Notaris di Jakarta Akta Nomor : 05 pada tanggal 10 Februari 2011 ;

5. Bahwa adapun lokasi letak tanah Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR sesuai dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR BIN AMBOK seluas 47.000 m2 (empat puluh tujuh ribu meter persegi) terletak didalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putih sekarang terbagi dua wilayah yaitu sebagian



masuk wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara dan sebagian lagi masuk wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur ;

6. Bahwa lokasi tanah yang masuk wilayah Jakarta Utara tanah milik Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR sesuai dengan Verponding Indonesia Nomor : tersebut seluas kurang lebih 19.635 m² (Sembilan belas ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gaing Jakarta Utara terkena proyek Pemerintah Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemda DKI) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Sebagian dari sisi sebelah Selatan dan sebagian dari sebelah Timur 5.035 m² (lima ribu tiga puluh lima meter persegi).
 - b. Sebagian dari sisi sebelah utara dan sebagian dari sisi sebelah timur seluas 9.600 m² (Sembilan ribu enam ratus meter persegi).
 - c. Seluas kurang lebih 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dipergunakan untuk pelebaran jalan pada tahun 1975 (seribu Sembilan ratus tujuh puluh lima) dan pada tahun 1999 (seribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan)
7. Bahwa sebagian lagi dari tanah milik Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR sesuai dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut yaitu berupa tanah kosong seluas kurang lebih 2.5 (dua koma lima hektar) yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
 - Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air
8. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat masih mengurus kelengkapan surat-surat yang telah ditentukan oleh kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur untuk memproses pensertifikatan tanah milik Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR sesuai dengan Verponding Indonesia nomor : 2581/806 tersebut yaitu berupa tanah kosong seluas kurang lebih 2.5 ha (dua koma lima hektar) yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Kayu putih Kecamatan Pulogadung jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :



- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

9. Bahwa kemudian tergugat I dan Tergugat II dengan Melawan Hukum dan dengan maksud untuk merugikan pihak lain telah menguasai tanah milik H. MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR dengan cara memasang plang yang bertuliskan tanah ini milik Pemda DKI Jakarta cq. PT. Pulomas Jaya diatas tanah Verponding Indonesia nomor : 2581/806 seluas kurang lebih 2.5 ha (dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

Padahal dengan sebenarnya Penggugat dan Haji Muhammad Yusuf Abubakar sebagai pemilik tanah tersebut tidak pernah menjual tanah seluas kurang lebih 2.5 Ha (dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

Kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa diluar tanah yang menjadi milik dari tanah Haji Muhammad Yusuf Abubakar tersebut diatas diketahui terdapat milik Tergugat I dan Tergugat II terletak di Jalan Pulomas Utara Kelurahan kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Nomor 2/Rawasari yang dikonversi dari tanah Eigendom Verponding nomor 5243 seluas lebih kurang 42.500 m² yang telah berakhir pada tanggal 28 April 1993 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Pulomas Utara;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Perkantoran PT. Pulomas Jaya;
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Jenderal Ahmad Yani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Gedung Perkantoran;



11. Bahwa tanah milik Tergugat I dan Tergugat II terletak di Jalan Pulomas Utara Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur Sesuai dengan sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 2/Rawasari yang dikonversi dari tanah Eigendom Verponding nomor 5243 seluas lebih kurang 42.500 m² yang telah berakhir pada tanggal 28 April 1993 terletak di Jalan Pulomas Utara Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur bukan terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan kelurahan kayu putih kecamatan Pulogadung Jakarta Timur sesuai dengan bukti hokum berupa hasil pengukuran dan pengembalian batas tanah di Kelurahan kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur Nomor : 1970/0-9/PT./2005 dan pada lampiran surat Nomor : 1970/0-9/PT/2005 tanggal 31 Oktober 2005 yang ditanda tangani oleh Ir. M. Tony S. Haroen, Msc kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan ditujukan kepada Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur dalam Perkara Pidana antara Tergugat II dengan Nyonya Hajjah Nely Adam Malik ;
12. Bahwa karena Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah atas sebidang tanah Verpondong Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR bin AMBOK seluas kurang lebih 47.000 m² (empat puluh tujuh ribu meter persegi) terletak didalam Daerah Khusus ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putih antara Penggugat dengan Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR yang dibuat di hadapan Doktor Purbandari, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Megister Management, Magister Kenotarian Notaris di Jakarta Akta Nomor : 04 pada tanggal 10 Februari 2011 Penggugat dalam perkara aquo berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Putusan Hakim dalam Perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat-Tergugat mengajukan Banding, Kasasi ataupun mengajukan Peninjauan Kembali (uitvoer Bij Voorraad).
13. Bahwa untuk memberikan kepastian dan penekanan kepada Tergugat-Tergugat mematuhi dan melaksanakan Putusan maka sudah sewajarnya Tergugat-Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

per hari atas keterlambatan Tergugat-tergugat melaksanakan Putusan atas gugatan ini.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat bBpak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini kiranya memberikan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan tanah atas sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR BIN AMBOK seluas kurang lebih 47.000 m2 (empat puluh tujuh ribu meter persegi) terletak didalam daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putih Antara Penggugat dengan Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR yang dibuat di hadapan Doktor Purbandari, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Megister Management, Magister Kenotarian Notaris di Jakarta Akta Nomor : 04 pada tanggal 10 Februari 2011.
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hokum Akta Surat dari Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR kepada Penggugat untuk mengurus dan mempertahankan Hak atas sebidang tanah miliknya sesuai dengan Verponding Indonesia nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR BIN AMBOK seluas kurang lebih 47.000 m2 (empat puluh tujuh ribu meter persegi) terletak didalam daerah khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putih dibuat Doktor Purbandari, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Megister Management, Magister Kenotarian Notaris di Jakarta Akta Nomor : 05 pada tanggal 10 Februari 2011.
4. Menyatakan menurut hokum bahwa Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR adalah satu-satunya pemilik yang sah dan berhak atas Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut yaitu berupa tanah kosong seluas 2.5 Ha (dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Katu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan

hal 9 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

5. Menyatakan batas-batas tanah milik Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR sesuai dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut yaitu berupa tanah kosong seluas 2.5 Ha (dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Katu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengurus permohonan Pensertifikatan melalui kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanah milik Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR sesuai dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut yaitu berupa tanah kosong seluas 2.5 Ha (dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Katu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR sesuai dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut yaitu berupa tanah kosong seluas 2.5 Ha (dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Katu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

Dengan cara memasang Plang yang bertuliskan tanah ini milik Pemda DKI Jakarta cq PT. Pulomas Jaya diatas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 seluas 2.5 Ha (dua koma lima hektar)

hal 10 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Katu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

Sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah milik Penggugat tersebut diatas termasuk untuk mencabut Plang yang bertuliskan tanah ini milik Pemda DKI Jakarta cq. PT. Pulomas Jaya diatas tanah Verponding Indonesia nomor : 2581/806 milik Haji MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR seluas 2.5 Ha (dua koma lima hektar) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Katu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Penduduk
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Penduduk
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali/saluran air

9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbaar Bij Voorrad).

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari atas keterambatannya melaksanakan Putusan ini sejak Putusan ini mempunyai Kekuatan hukum tetap.

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hal.2 poin 1 dan 2 mengklaim :



- a. Memiliki tanah seluas 47.000 m² berdasarkan Verponding Indonesia Nomor 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok yang terletak di dalam DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta, Kecamatan Pulogadung, Kelurahan Kayu Putih, namun tidak dijelaskan dengan rinci/detail dimana tanah yang diklaimnya tersebut;
- b. Berdasarkan data, luas Kelurahan Kayu Putih itu seluas 437 ha, jadi sesuai dengan data tersebut Tergugat I menanyakan dimana letak pasti tanah yang diklaimnya tersebut;
2. Bahwa kemudian dalam gugatan Penggugat Hal. 6 poin 8 mengklaim memiliki tanah seluas 2.5 ha. Berdasarkan Verponding Indonesia Nomor 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan, Kecamatan Pulogadung, Kelurahan Kayu Putih.
3. Bahwa berdasarkan perbedaan tersebut, Tergugat I menanyakan hal yang cukup mendasar :
 - a. Berapa luas sebenarnya yang diklaim oleh Penggugat, apakah 47.000 m² atau 2.5 m²?
 - b. Dimana letak pasti (locus) tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut?
4. Bahwa terhadap klaim atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur dimana locus tanahnya dan berapa luasnya, jelas sudah jika gugatan Penggugat tersebut Obscur Libel;
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat;
6. Bahwa Penggugat menyebutkan jika Tergugat I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, namun Perbuatan Melawan Hukum yang seperti apa /bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I ?
7. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat menyebut batas atas obyek tanah sengketa dimaksud, terhadap hal tersebut terdapat Putusan MARI No. 1559 K/Pdt/1983 yang menyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MARI No. 1149 K/Sip/1975. Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima (logika berpikir yang sederhana, yaitu bagaimana bias seseorang yang mengakui atas sebidang tanah tetapi seseorang



tersebut tidak mengetahui dimana batas-batas tanah yang diklaimnya tersebut);

Penggugat tidak memiliki Kapasitas untuk mengajukan Gugatan (legal standing)

8. Bahwa penggugat menjelaskan dalam gugatannya :

a. Yang pada intinya telah menandatangani Perjanjian Kerjasama tentang Pengurusan surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah atas sebidang tanah Verponding Indonesia nomor 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok seluas 47.000 m2 dengan H. Muhammad Yusuf Abubakar Dst;

b. H. Muhammad Yusuf Abubakar adalah pemegang hak satu-satunya sebidang tanah Verponding Indonesia nomor 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok seluas 47.000 m2 yang diperoleh berdasarkan :

1) Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Desember 1991 No. 26 yang dibuat dihadapan Notaris.

2) 4 (empat) lembar kuitansi :

a) Kuitansi tanggal 12 Mei 1992 Nomor 01/V/92 dengan nilai sebesar Rp. 860.000.000,- dan telah didaftarkan oleh Notaris;

b) Kuitansi tanggal 17 Juni 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai sebesar Rp. 530.000.000,- dan telah didaftarkan oleh Notaris

c) Kuitansi tanggal 10 Oktober 1992 Nomor 01/VII/92 dengan nilai sebesar Rp. 270.000.000,- dan telah didaftarkan oleh Notaris

d) Kuitansi tanggal 14 Desember 1992 Nomor 01/VIII/92 dengan nilai sebesar Rp. 340.000.000,- dan didaftarkan oleh Notaris;

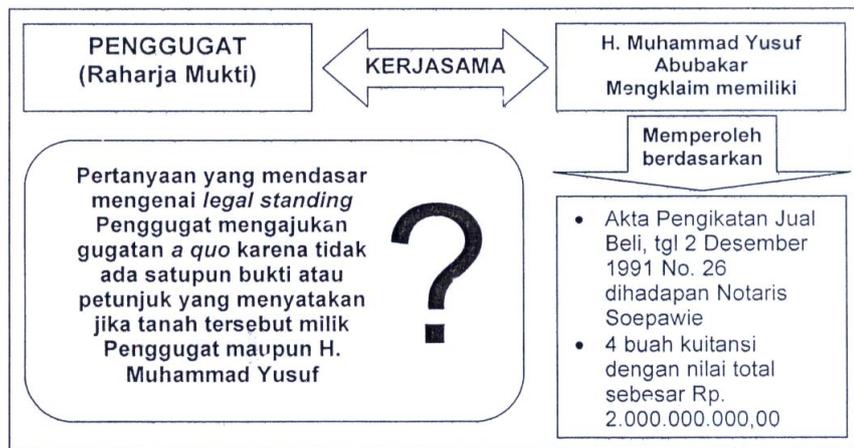
9. Bahwa terhadap hal tersebut, Tergugat I mempertanyakan legal standing dari Penggugat, karena tidak ada satupun argument dari Penggugat yang menyatakan dengan tegas dasar diajukannya gugatan aquo;

10. Bahwa Penggugat hanya mendalilkan telah melakukan kerjasama dengan H. Muhammad Yusuf Abubakar dan H. Muhammad Yusuf Abubakar tersebut mengklaim memiliki tanah tersebut hanya



berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) dan beberapa lembar kuitansi;

- 11. Bahwa tergugat I sampaikan jika APJB hanya suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah /bangunan sebagai pengikatan awal sebelum Akta tanah (PPAT). Dengan demikian APJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain APJB hanya berupa perjanjian awal dan tidak membuktikan telah terjadinya pindahan/pengalihan hak;
- 12. Bahwa untuk itu, Tergugat I akan mengilustrasikannya dalam bagan sebagai berikut :



- 13. Bahwa berdasarkan table tersebut, maka dengan demikian terlihat dengan jelas jika Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan, sehingga dipertanyakan legal standing dari Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet on Vankalijke Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

- 14. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya menurut fakta hukum;
- 15. Bahwa apa yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi termasuk dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam pokok perkara;



16. Bahwa pada intinya, Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan asal muasal/kronologis Haji Muhammad Yusuf Abubakar memperoleh sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806, dalam gugatan Penggugat hanya menjelaskan bahwa H. Muhammad Yusuf Abubakar memperoleh berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 2 Desember 1991 dihadapan Notaris Soepawie, tanpa menyebutkan siapa penjualnya dan apa yang menjadi hak dari penjual menjual tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut;
17. Bahwa adalah hal yang cukup janggal apabila telah terjadi Pengikatan Jual Beli pada tanggal 2 Desember 1991 sementara gugatan baru terjadi pada tanggal 22 Agustus 2014, APAKAH HAJI MUHAMMAD YUSUF ABUBAKAR SELAKU PEMBELI TIDAK MELAKUKAN PENCEGAHAN TERLEBIH DAHULU SEBELUM ATAU SESUDAH JUAL BELI TANAH TERSEBUT, DEMIKIAN JUGA PENGGUGAT DALAM HAL INI RAHARJA MUKTI yang mendalilkan adanya Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar pada tanggal 10 Februari 2011, tidak melakukan pengecekan lapangan terlebih dahulu?
18. Bahwa biasanya jika seorang yang hendak melakukan jual beli atas apapun, akan mengecek barang yang akan dibeli dan keabsahan barang tersebut (dasar kepemilikannya);
19. Bahwa Tergugat I mensomer Penggugat untuk membuktikan pembayaran-pembayaran atas tanah yang diklaimnya tersebut berikut bukti-bukti pembayaran pajak terhadap jual beli tersebut, karena terhadap jual beli tanah baik pihak penjual maupun pembeli berkewajiban untuk membayar kepada Pemerintah tanpa terkecuali;
20. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini hanya berdasarkan dengan adanya Perjanjian Kerjasama dengan H. Muhammad Yusuf Abubakar, dimana H. Muhammad Yusuf Abubakar tersebut mengklaim memiliki tanah aquo hanya dengan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan beberapa kuitansi;
21. Bahwa APJB itu hanya suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan



awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT);

22. Bahwa APJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain APJB hanya berupa perjanjian awal dan tidak membuktikan telah terjadinya perpindahan /pengalihan hak;
23. Bahwa perjanjian yang di buat oleh Penggugat dan H. Muhammad Yusuf Abubakar adalah melanggar syarat sahnya atas suatu perjanjian (1320 KUH Perdata), yaitu :
- Adanya obyek berarti sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas. Dalam perkara aquo tidaklah jelas tanah yang mana, dimana batas-batasnya dan dasar kepemilikan atas tanah tersebut apa?
 - Adanya sebab yang halal, berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.
24. Bahwa pada intinya penggugat mengajukan gugatan a quo hanya dengan berdasarkan perjanjian-perjanjian dan kuitansi, perjanjian tersebut tidak dapat membuktikan legal standing dan bukti kepemilikan atas apapun, karena secara harfiah perjanjian itu hanya suatu kesepakatan antar pihak atas sesuatu yang diperjanjikan.
25. Bahwa atas uraian tersebut, baik Penggugat maupun H. Muhammad Yusuf Abubakar tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah dan kuat serta dapat dipertanggungjawabkan legalitasnya secara hukum;
26. Bahwa Tergugat I memolak dengan keras dalil Penggugat hal. 6 poin 9 alinea ke 3 yang mengatakan “padahal dengan sebenar-benarnya Penggugat dan H. Muhammad Yusuf Abubakar sebagai pemilik tanah tersebut Dst”, KARENA DARI SELURUH ARGUMEN YANG DISAMPAIKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK ADA SATUPUN YANG MENJELASKAN, MENYATAKAN MAUPUN MEMBENARKAN BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TAAH AQUO;
27. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hal.5 poin 5 baris ke 3 menyebutkan “ terletak di dalam daerah Khusus Ibukota Jakarta dst” , hal tersebut sangat menimbulkan pertanyaan apa maksud



terletak di dalam tersebut, atas hal tersebut terlihat jika Penggugat mengada-ada dan terkesan seperti lelucon saja;

28. Bahwa Surat Pajak Hasil Bumi (Verponding Indonesia) adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh pribumi yang berada di atas hak-hak barat dulunya. Kemudian didaftar di Kantor Pajak Pendaftaran Daerah dulunya sekitaran tahun 1960 sampai dengan tahun 1964. Khusus di wilayah Propinsi DKI Jakarta, surat pajak hasil bumi (Verponding Indonesia) ini oleh Kantor Pajak Pendaftaran Daerah telah diserahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.

29. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, timbul suatu pertanyaan, apakah untuk tanah yang cukup luas sebagaimana yang diklaim oleh Penggugat masih beralaskan Verponding Indonesia?

30. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hal. 7 poin 11 baris ke 6 menyebutkan jika tanah Tergugat I bukan terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan, hal tersebut sangatlah mengada-ada karena Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan dengan pasti dimana letak tanah yang diklaimnya tersebut.

31. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Gugatan pada halaman 3 huruf b, yang menerangkan dasar-dasar kepemilikan tanah a quo dari kwitansi-kwitansi, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1122K/SIP/1973 tanggal 22 Oktober 1975 yang berbunyi : " Surat bukti kwitansi itu (P.I merah) tidaklah merupakan suatu ikatan sepihak dibawah tangan, oleh karena kuitansi itu tidak seluruhnya ditulis oleh tergugat/pembanding sendiri ataupun paling sedikit selain tanda tangan harus ditulis dengan tanda tangan tergugat/pembanding sendiri suatu persetujuannya yang memuat jumlah uang yang telah diterima ".

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk berkenan memutus perkara sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari Tergugat I
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet on Vankalijke Verklaard).



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara aquo berpendapat lain, maka Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya (ex-aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

ERROR IN PERSONA

1. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II ditujukan kepada direksi PT. Pulo Mas Jaya bukannya kepada badan hukum PT. Pulo Mas Jaya, karena PT. Pulo Mas Jaya telah disahkan menjadi badan hukum semenjak Akta Pendirian PT. Pulo Mas Jaya No. 14 yang dibuat pada tanggal 5 maret 1996 oleh Imas Fatimah, SH., Notaris di Jakarta telah di sahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam No. C2-2859.HT.01.01.TH'97. pada tanggal 21 Arpil 1997 sebagaimana termuat dalam Tambahan Berita Negara RI No.55 tanggal 11 Juli 1997 maka PT. Pulo Mas Jaya telah memiliki personal standi in judicio di depan Pengadilan setelah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman tersebut, dengan demikian adalah keliru apabila gugatan diajukan kepada Direksi PT. Pulo Mas Jaya.
2. Bahwa gugatan ditujukan kepada Direksi Pulo Mas Jaya dilakukan apabila PT. Pulo Mas Jaya belum mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman sekarang Kementerian Hukum dan HAM RI, hal tersebut dapat dilihat dari beberapa putusan Mahkamah Agung RI, yang antara lain :
 - a. Putusan No. 244 K/Sip/1950, ditegaskan, oleh karena yang jadi pihak dalam kasus perkara yang terjadi adalah PT. yang belum mendapat pengesahan Manteri sebagai badan hukum, sedangkan pengesahan merupakan sarat mutlak berdirinya PT sebagai badan hukum yang seharusnya digugat adalah seluruh anggota



pengurus yang ikut menandatangani perjanjian yang disengketakan.

- b. Putusan No. 1134K/Sip/1972, menyatakan PT. Darma Yasa belum merupakan suatu PT menurut Undang-undang karena belum ada pengesahan dari Departemen Kehakiman.
- c. Putusan No. 196 K/Sip/1973, menegaskan, suatu PT yang belum mendapat pengesahan tidak sah sebagai badan hukum dan oleh karena yang menerima cek yang disengketakan adalah tergugat dalam kedudukannya sebagai pengurus maka tergugat yang bertanggung jawab atas penerimaan cek tersebut.
- d. Putusan No. 1944 K/Pdt/1999, dalam hal akta pendirian PT. belum disahkan oleh Menteri Kehakiman, PT yang bersangkutan belum berstatus sebagai badan hukum, sehingga apabila PT. tersebut hendak dituntut, seluruh harus ikut digugat sebagai pihak.
- e. Putusan No. 372K/Pdt/1985, selama PT belum mendapat pengesahan, statusnya belum sah sebagai badan hukum. Dalam status yang demikian, sekalian pengurus yang ada, merupakan subyek yang masing-masing bertanggung jawab untuk keseluruhan atas tindakan mereka pada pihak ketiga.

3. Bahwa berdasarkan putusan-putusan diatas, maka yang seharusnya digugat adalah PT. Pulo Mas Jaya selaku badan hukum, hal tersebut dapat dilihat dari beberapa putusan Mahkamah Agung RI, yang antara lain :

- a. Putusan No. 480 K/Sip/1973 menegaskan, oleh karena persil tanah yang diperkarakan tercatat atas nama PT Gunung Mas, bukan atas Direksi yang harus ditarik sebagai tergugat adalah PT yang bersangkutan.
- b. Putusan No. 436 K/Sip/1973 menegaskan apabila PT yang melakukan wanprestasi, yang harus dituntut adalah PT.

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN ;

1. Bahwa penggugat dalam gugatannya mendalihkan bahwa Haji Muhammad Yusuf Abubakar adalah pemegang hak atas sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok seluas 47.000 m2 terletak didaerah khusus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulo Gadung
Kelurahan kayu Putih, yang diperoleh Haji Muhammad Yusuf
Abubakar, berdasarkan :

a. Akta pengikatan jual beli tanggal 2 Desember 1991, Nomor 26
yang dibuat di hadapan Soepawie, Sarjana Hukum Notaris di
Jakarta;

b. 4 lembar kuitansi, yang terdiri dari :

i. Kuitansi tanggal 12 Mei 1992 Nomor 01/V/92 dengan nilai
sebesar Rp. 860.000.000,- dan kwitansi tersebut telah
didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta,
pada tanggal 14 Mei 1992 Nomor 87/Not/V/1992.

ii. Kuitansi tanggal 17 Juni 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai
sebesar Rp. 530.000.000,- dan kwitansi tersebut telah
didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta,
pada tanggal 18 Juni 1992 Nomor 92/Not/VI/1992.

iii. Kuitansi tanggal 10 Oktober 1992 Nomor 01/VII/92 dengan nilai
sebesar Rp. 270.000.000,- dan kwitansi tersebut telah
didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta,
pada tanggal 12 Oktober 1992 Nomor 103/Not/X/1992.

iv. Kuitansi tanggal 14 Desember 1992 Nomor 01/VIII/92 dengan
nilai sebesar Rp. 340.000.000,- dan kwitansi tersebut
didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta,
pada tanggal 14 Desember 1992 Nomor 119/Not/XII/1992.

2. Berdasarkan alas hak tersebut Haji Muhammad Yusuf Abubakar
membuat Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan
Rencana Penjualan Tanah dengan Penggugat dihadapan Doktor
Purbandari, SH, MH, MM, Master Kenotarian, Notaris di Jakarta
dengan Akta No : 04, tanggal 10 Februari 2011, antara lain sebagai
berikut :

a. Pasal 5 : Pihak Pertama (Haji Muhammad Yusuf Mansur
Abubakar) dengan bersedia dan setuju, bahwa sebagian dari
tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 tahun 1960-1964
tersebut dijual atau dialihkan hanya kepada Pihak Kedua
(Penggugat) dan/atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak
Kedua (Penggugat), yaitu berupa tanah kosong seluas kurang
lebih 2.5 Ha, yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan dengan

hal 20 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



batas-batas disebelah Utara Jalan Perintis Kemerdekaan, sebelah Timur tanah pihak lain, sebelah Selatan tanah pihak lain dan sebelah Barat kali/saluran air.

- b. Pasal 8 : untuk kelancaran Pihak Kedua (Penggugat) didalam membantu pengurusan surat-surat guna melengkapi dokumen kepemilikan atas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut untuk kepentingan Pihak Pertama, maka Pihak Pertama akan memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk hal-hal yang dimaksud diatas, dan kuasa yang dimaksud akan dibuatkan secara tersendiri, dan kuasa itupun tidak dapat dicabut atau ditarik kembali oleh Pihak Pertama dengan alasan apapun juga, oleh karena kuasa itu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kerjasama ini.
 - c. Pasal 9 : Pihak Pertama dan Pihak Kedua (Penggugat) dengan ini sepakat dan setuju, bilamana dalam menjalankan perjanjian kerjasama ini ternyata Pihak Kedua (Penggugat) terhambat di dalam menjalankan kewajibannya menurut akta ini, satu dan lain oleh karena terjadi permasalahan hukum yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut, maka ***Pihak Pertama selaku yang berhak atas tanah tersebut dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk member kuasa kepada Advokat/Pengacara yang ditunjuk oleh Pihak Kedua (Penggugat)*** untuk membantu menyelesaikan permasalahan hukum yang dimaksud sampai selesai, satu dan lain demi kepentingan Pihak Pertama di dalam mempertahankan hak-hak Pihak Pertama atas tanah tersebut, demikian atas biaya yang ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua (Penggugat).
3. Bahwa berdasarkan pasal 9 Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah yang merupakan perjanjian yang dibuat dan mengikat antara Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar, maka Haji Muhammad Yusuf Abubakar lah yang yang berdasarkan perjanjian tersebut akan memberikan kuasa kepada Advokat/Pengacara bukannya Penggugat (Raharja Mukti).



4. Bahwa dengan demikian Penggugat tidak memiliki legal Standing untuk menggantikan posisi Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku Penggugat dalam perkara aquo.
5. Bahwa walaupun Penggugat dalam hal Raharja Mukti mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat haruslah mendapat kuasa dari Haji Muhammad Yusuf Abubakar dan para Advokat yang menghadiri persidangan tidak lain merupakan kuasa substitusi dari Raharja Mukti, atau setidaknya setelah Raharja Mukti mendapat kuasa dari Haji Muhammad Yusuf Abubakar maka Raharja Mukti memberikan kuasa kepada para Advokat yang menghadiri persidangan.

GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS

1. Bahwa dalam posita gugatan penggugat pada butir 1 dikatakan "bahwa telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah atas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR bin AMBOK seluas kurang lebih 47.000 m²....dst", namun dilain pihak dalam posita gugatan penggugat pada butir 7 sampai butir 9 hanya mempermasalahkan tanah seluas 2.5 saja.
2. Bahwa dengan adanya perbedaan luas yang amat sangat signifikan antara obyek sengketa yang didalilkan milik Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang dikuasakan kepada penggugat dengan yang diajukan gugatan kepada para tergugat maka gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur karena tidak ada kesesuaian antara dalil yang menyetakan kepemilikan dengan dalil mengenai obyeksengketa, dengan demikian menimbulkan kebingungan karena, disatu pihak tergugat II di gugat atas tanah seluas 2,5 ha, namun pihak-pihak lain, dalam hal ini Tergugat I yang memiliki, menguasai dan menggunakan sisa tanah seluas 19.635 M² tidak turut digugat dalam perkara aquo untuk penggunaan dan penguasaan tanah seluas 19.635 m² tersebut. Seharusnya seluruh pihak yang didalilkan oleh penggugat menguasai dan atau bagian dari tanah seluas kurang lebih 47.000 m² digugat oleh Penggugat.
3. Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan batas-batas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama



AJAR bin Ambok seluas kurang lebih 47.000 m² tersebut dimana, namun sekonyong-konyong Penggugat hanya menjelaskan batas-batas tanah seluas 2.5 ha saja.

4. Bahwa ketidak jelasan gugatan Penggugat juga terlihat dalam butir 1 (satu) dengan butir 5 (lima) dan butir 6 (enam) yang saling bertentangan satu dengan yang lain, dibutir 1 (satu) disebut bahwa lokasi tanah Verponding infonesia Nomor 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok seluas 47.000 m² terletak di DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulo Gadung Kelurahan Kayu Putih yang jelas merupakan daerah Kotamadya Jakarta Timur, namun di poin 5 dan 6, penggugat secara sekonyong-konyong menyatakan bahwa lokasi tanah terletak di Jakarta Timur dan sebagian lagi terletak di Jakarta Utara yaitu di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara.
5. Bahwa dengan demikian menunjukkan bahwasanya Penggugat sendiri bingung dan tidak tahu dengan pasti lokasi tanah tersebut.
6. Ketidak jelasan gugatan semakin terlihat apabila dijumlahkan antara luas tanah yang tidak ikut digugat seluas 19.635 m² ditambah dengan tanah yang digugat seluas 25.000 m², maka didapat hasil 44.635 m² dengan demikian terdapat perbedaan luas tanah yang didalilkan milik Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang dikuasakan kepada Penggugat sluas kurang lebih 47.000 m² maka terdapat selisih 2.365.
7. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas obyek tanahnya karena tidak disebut dengan benar dan lengkap batas-batas obyek tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat dalam posita butir 7 sampai 9, yang menyatakan :
 - a) Sebelah utara jalan Perintis Kemerdekaan;
 - b) Sebelah Timur Tanah Pihak lain;
 - c) Sebelah selatan tanah Pihak lain;
 - d) Sebelah Barat kali/saluran air;
8. Gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975. Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima.



9. Bahwa jelas kiranya batas obyek tanah sengketa tidak jelas karena batas sebelah Timur dan sebelah Selatan adalah tanah pihak lain, dalam hal ini tanah pihak siapa? Tanah pihak lain tersebut? Atau dengan kata lain Penggugat tidak dapat menunjukkan secara jelas batas tanah yang menjadi obyek sengketa pada batas sebelah Timur dan Selatan.

DALUWARSA

1. Bahwa kepemilikan atas tanah ex Verponding Indonesia No. 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok/Ahjar Bin Ambah telah dibebaskan oleh Tergugat II/dahulu Yayasan PERumahan Pulo Mas pada tanggal 29 Maret 1965, diperoleh Tergugat II melalui pembebasan berdasarkan:
 - a. Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 20 tanggal 5 September 1963 tentang larangan memindahkan atau merubah suatu hak atas tanah dan mendirikan atau merubah Bangunan Dalam Rangka Persiapan Proyek Perumahan Pulo Mas di daerah Pulo Mas seluas 350 Ha;
 - b. SK Mentri Pertanian dan Agraria No. SK.VI/9/Ka/64 tanggal 10 April 1964 tentang Penguasaan wilayah seluas 350 ha letak di Kelurahan Rawasari, Kecamatan Salemba, Kawedanan Matraman, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya;
 - c. SK Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. IX/3/14/1964 tanggal 24 Agustus 1964 tentang tentang Penugasan Yayasan Perumahan Pulo Mas untuk melakukan pembebasan tanah dan pembangunan proyek perumahan Pulo Mas di daerah Pulo Mas;
 - d. Peraturan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 1q/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 tentang penugasan Penuh Areal 350 Ha;
 - e. Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 tentang Pernyataan daerah proyek Pulo Mas sebagai daerah tertutup,dalam rangka Pembangunan Proyek;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut membuktikan bahwa tergugat II telah memiliki dan menguasai tanah-tanah tersebut dalam jangka



waktu kurang lebih 49 (empat puluh Sembilan) tahun atau hamper setengah abad. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh penggugat telah daluwarsa sesuai dengan pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi :

*“ segala tuntutan hokum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan **hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun**, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan alas hak, lagi pula tidak dapat dinyatakan terhadap suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”*

3. Bahwa daluwarsa tersebut bukan hanya dari sudut pandang tergugat II saja, namun juga dari sudut pandang penggugat, bahwa daluwarsa tersebut juga telah terjadi mengingat tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 tahun 1960-1964 tersebut yang didalilkan oleh penggugat telah dimiliki oleh Ajar Bin Ambok/Ahjar bin Amboh setidaknya dari tahun 1960-1964.

4. Bahwa pengajuan tuntutan setelah jangka waktu 25 tahun, secara yuridis telah dianggap menghilangkan haknya, hal ini dikemukakan oleh Prof. Budi Harsono SH dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Agraria, sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya (jilid I Hukum Tanah Nasional)’, cetakan kesepuluh (edisi revisi 2005), Penerbit Djembatan, halaman 67 menyatakan sebagai berikut :

*“ gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan **mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (rechtsverwerking)**, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut dilindungi, oleh karena dianggap, bahwa ia beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seorang ahli waris dari almarhum pemilik sawah (Putusan Mahkamah Agung No. 2010/K/Sip/1955)”*

5. Selanjutnya dihalaman 480, mengenai rechtverwerking disebut sebagai berikut :

“ dalam hokum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya, atas bidang



tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini “.

6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah melewati masa daluwarsa baik dari segi KUHPerdata maupun dari segi hukum tanah, apabila rezim daluwarsa tidak ditegakkan sebagaimana mestinya, Tugu Monas, Istana Presiden dapat dengan mudah diklaim terus menerus oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, bahkan Candi Borobudur yang dibangun dan diselesaikan pada tahun 835 oleh Raja Samarutangga dari Wangsa Syailendra pun suatu saat dapat dituntut oleh pihak-pihak yang berasal dari keturunan pihak-pihak pemilik tanah tersebut dengan alasan belum dibebaskan oleh Raja Samarutangga. Rezim daluwarsa inilah yang akan memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II.
7. Bahwa dengan adanya lembaga konversi di bagian kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, maka dengan sendirinya seharusnya ahli waris Ajar Bin Ambok/Ahjar bin Ambok telah melakukan konversi terhadap sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806, menjadi hak-hak atas tanah yang dikenal dalam UU No. 5 tahun 1960.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil tergugat II pada bagian eksepsi merupakan dalil-dalil yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil tergugat II pada bagian pokok perkara.
2. Bahwa tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil penggugat di dalam surat gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas butir pertama sampai butir delapan surat gugatan Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :
 - 1) Bahwa Perjanjian Kerjasama tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 antara Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata



yang salah satunya adalah causa yang halal jo 1335 KUHPerdato jo 1337 KUHPerdato.

- 2) Bahwa pasal 1335 dan 1337 KUHPerdato, mengatur hal-hal sebagai berikut :

Pasal 1335 KUHPerdato

Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan

Pasal 1337 KUHPerdato

Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum

- 3) Bahwa apabila diperhatikan sebagaimana dikemukakan diatas maka terbukti bahwasanya apa yang menjadi obyek perjanjian antara Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar adalah barang yang telah daluwarsa dalam hal ini hak menuntut yang telah daluwarsa.

- 4) Bahwa sesuai Peraturan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raja No. Iq/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 tentang pelaksanaan penguasaan penuh tanah-tanah oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya untuk pekerjaan persiapan dan penyelenggaraan proyek Pulo Mas di Djakarta Raya yang kemudian dipertegas dengan pengumuman Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 tentang Pernyataan Pulo Mas sebagai daerah tertutup, dalam rangka Pembangunan Proyek, maka daerah seluas 350 Ha dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Sepanjang Kali SUnter suatu titik + 2.350 m2 dari batas tanah penguasaan Djakarta B Pass;

Sebelah Timur : Suatu garis lurus siku ke selatan hingga bertemu dengan jalan dari Kampung Ambon dank e Timur hingga bertemu dengan saluran Rawamangun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Batas tanah penguasaan penampung Rawamangun (saluran Rawamangun), Kampung Ambon;

Sebelah Barat : Batas tanah penguasaan Djakarta By Pass; Adalah daerah yang dikuasai penuh oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya dan dinyatakan tertutup yang tidak boleh diperjual belikan oleh pemilik tanah kepada pihak ketiga kecuali kepada Yayasan Perumahan Pulo Mas, dengan demikian sudah dipastikan tidak ada lagi pemilik tanah yang didasarkan pada Verponding Indonesia atau berdasarkan girik karena semuanya telah dibeli oleh Tergugat II;

5) Bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. Iq/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 dan Pengumuman Gubernur Daerah Ibukota Jakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 maka tindakan Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang membeli Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 dari ahli waris Ajar Bin Ambok jelas melawan hukum, karena :

i. Tanah Verponding Indonesia Nomor : 258/806 1960-1964 sudah pasti dibeli oleh Tergugat II karena tanah tersebut masih terletak dalam kawasan pembangunan proyek Pulo Mas.

ii. Apabila tanah tersebut luput dari pembelian oleh Tergugat II maka pemilik tanah tidak boleh menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga.

6) Bahwa hak menuntut yang telah daluwarsa tersebut adalah dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum, karena apabila hal tersebut terus menerus di diamkan tidak akan pernah ada kepastian hokum bagi pihak pembeli atau pengguna akhir, sehingga akan mengganggu ketertiban umum, hal ini terbukti dengan adanya 3 (tiga) pihak yang mengaku sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok, yaitu :

- Muhammad Yusuf Abubakar yang memberi kuasa kepada Penggugat, dengan dasar "Kepemilikan" berupa Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 2 Desember 1991 Nomor 26.

hal 28 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hasbullah Mualif, Cs. Yang merupakan ahli waris H. Siti Fatimah binti Keman yang terkait dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok Pr Siti Fatimah berdasarkan Surat Jual Mutlak tanggal 30 Juni 1957.
 - Dewan Pimpinan Pusat Asosiasi Wartawan Indonesia, selaku kuasa ahli waris alm. Ajar Bin Ambok.
- 7) Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada butir dua tidak dapat menjelaskan asal muasal Haji Muhammad Yusuf Abubakar memperoleh tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806, dalam butir dua tersebut Penggugat hanya menjelaskan bahwasanya Haji Muhammad Yusuf Abubakar memperoleh berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 2 Desember 1991 dihadapan Notaris Soepawie, tanpa menyebutkan siapa penjualnya dan apa yang menjadi hak dari penjual menjual tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut ;
- 8) Bahwa adalah hal yang janggal apabila telah terjadi Pengikatan Jual Beli pada tanggal 2 Desember 1991 sementara gugatan baru terjadi pada tanggal 22 Agustus 2014, apakah Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku pembeli tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum atau sesudah jual beli tanah tersebut, demikian juga Penggugat dalam hal ini Raharja Mukti yang mendalilkan adanya Perjanjian Kerjasama Tantang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar pada tanggal 10 Februari 2011, tidak melakukan pengecekan lapangan terlebih dahulu?, kecuali jual beli antara pihak penjual dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku pembeli dan perjanjian pengurusan surat dan Rencana Penjualan Tanah antara Haji Muhammad Yusuf Abubakar dengan Penggugat dalam hal ini Raharja Mukti adalah Perjanjian bersifat untung-untungan belaka atau bersifat spekulasi saja, yang obyek perjanjiannya tidak jelas dan para pihaknya adalah para advonturir atau spekulan ;
- 9) Bahwa tidaklah salah kiranya Tergugat II menduga hal tersebut, karena obyek Jual beli dan obyek perjanjian Pengurusan Surat-

hal 29 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



surat dan Rencana Penjualan Tanah adalah tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Kayu Putih adalah daerah yang jelas lokasinya bukan di daerah yang tidak jelas seperti di daerah pedalaman Kalimantan dan daerah tersebut adalah daerah “emas” sehingga apabila Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku pemberi kuasa kepada Raharja Mukti yang dalam perkara aquo bertindak selaku Penggugat adalah benar telah memperoleh haknya semenjak tanggal 2 Desember 1991 tentu pada saat itulah Haji Muhammad Yusuf Abubakar telah mulai “bertarung” untuk mendapatkan haknya, karena claim-claim tanah milik Tergugat II telah dimulai oleh pihak-pihak advonturir semenjak tahun 2004.

10) Bahwa Tergugat II mensomer Penggugat untuk dapat membuktikan pembayaran-pembayaran tersebut berikut bukti-bukti pembayaran pajak terhadap jual beli tersebut, karena baik obyek yaitu tanah dan subyeknya yaitu penjual dan pembeli berkewajiban untuk membayar pajak kepada pemerintah, apabila baik pihak Penjual maupun Pembeli tidak dapat membuktikan adanya pembayaran pajak terkait dengan transaksi tersebut diatas, maka Tergugat II akan mereserve untuk membuat laporan ke Didjen Pajak sehubungan dengan adanya dugaan penggelapan pajak yang dilakukan oleh Penjual maupun Pembeli tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806.

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada butir 9, 10 dan 11, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Tergugat II yang dahulu dikenal sebagai Yayasan Perumahan Pulo Mas telah membebaskan tanah Verponding Indonesia 2581/806 atas nama Ahjar bin Amboh pada tanggal 29 Maret 1965 (bukti-TII-1 a dan b) seharga Rp. 279.000 dengan luas tanah 465 m2, yang berbatasan dengan :
 - i. Sebelah Utara dengan tinggal dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia No. 2539/812 telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu dikenal sebagai yayasan Pulo Mas pada tanggal 4 Juni 1965, (bukti-TII-2 a dan b);



- ii. Sebelah Timur dengan Saman b Saat dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia No. 2579/807 telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu dikenal sebagai Yayasan Pulo Mas pada tanggal 17 Maret 1965, (bukti-TII-3 a dan b);
 - iii. Sebelah Selatan dengan Djija dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia nomor 2580/806 telah dibebaskan oleh Tergugat II, dahulu dikenal sebagai Yayasan Pulo Mas pada tanggal 14 Mei 1965, (bukti TII-4 a dan b);
 - iv. Sebelah Barat dengan Saimin dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia Nomor 2529/834 telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu dikenal sebagai Yayasan Pulo Mas pada tanggal 14 Agustus 1965, (bukti-TII-5 a dan b);
- 2) Bahwa tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 milik Ahjar bin Ambah (Ahjar bin Amboh) seluas 465 m² sesuai dengan nilai pajaknya sebesar Rp. 20,10 (dua puluh rupiah sepuluh sen) (Vide bukti TII-1b), bukannya seluas 4,7 ha sebagaimana didalilkan oleh penggugat adalah terletak di Kayu Putih bukannya terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.
- 3) Bahwa Tergugat II mensomer Penggugat untuk dapat membuktikan peta bidang tanah resmi yang diakui oleh Badan Pertanahan Nasional atas Verponding Indonesia No. 2581/806 milik Ahjar Bin Ambah seluas 4.7 ha terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.
- 4) Bahwa tanah-tanah yang sebelah utaranya berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan, yang sekarang dikenal dengan kampung Pedongkelan dan/atau tanah disekitar waduk Ria-Rio, telah dibebaskan Tergugat II dan ada juga yang dimiliki oleh PT. Metropolis, yang terdiri atas, tanah-tanah :
- i. H.M Tamin Said status tanah Hak Milik seluas 29.790 m² telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu Yayasan Pulo Mas pada tanggal 21 Desember 1964;
 - ii. H. Achmad b H. Tamin Said stutus Hak Milik seluas 8.306 m² telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu Yayasan Pulomas pada tanggal 8 Juni 1965;



- iii. H. Achmad b Tamin Said status tanah Hak Milik Nomor 185 seluas 15.425 m2 milik PT. Metropolis.
 - iv. Sugiri status tanah Hak Milik No. 2 seluas 3.730 m2 milik PT. Metropolis.
- 5) Bahwa berdasarkan surat No. 1901/0-9/PT/2005 tanggal 20 Oktober 2005 yang ditandatangani oleh Ir. Robert J Lumempouw Msi Kepala Kator Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta (Bukti TII-6) menyatakan :
- i. Bahwa berdasarkan penelitian pada buku khohir Verponding Indonesia yang ada pada kami, Verponding No. 2581/806 tercatat atas nama Ajar bin Ambok/Ahjar bin Ambah berbatasan dengan :
 - Sebelah Utara : Tinggal;
 - Sebelah Timur : Saman;
 - Sebelah Selatan : Djaha;
 - Sebelah Barat : Saiman;
 - ii. Dari hasil penelitian pada buku kohir Verponding Indonesia di lokasi Kelurahan Rawasari tidak terdapat areal bidang tanah yang luasnya sampai 58.000 m2 dan pajak atas bidang tanah tersebut hanya dikenakan sebesar Rp. 20,10 (dua puluh rupiah sepuluh sen). Dengan demikian pajak yang dikenakan atas bidang tanah tersebut bukan untuk bidang tanah seluas 58.000 m2 melainkan untuk bidang tanah yang luasnya kecil.
 - iii. Berdasarkan hasil penelitian terhadap lokasi bidang tanah tersebut, kami tidak dapat menjelaskan mengenai letak tepat lokasi bidang tanah dimaksud, oleh karena peta Verponding Indonesia untuk Persil dimaksud tidak ada.
- 6) Bahwa sebagaimana diuraikan dimuka claim mengenai obyek sengketa berupa tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 yang dilakukan oleh para advonturir/sepekulan telah mengemuka setidaknnya semenjak tahun 2004, hal tersebut dapat dilihat pada :
- i. Surat Tergugat II No. 341/PMJ/VIII/2004, tertanggal 11 Agustus 2004, kepada kanwil BPN DKI Jakarta, perihal keberatan rencana pengukuran tanah (Bukti T.II-7);
 - ii. Surat BPN Kanwil DKI Jakarta No. 1030/0-9/PT/2004, tanggal 16 Agustus 2004, kepada Hasbullah M.K tentang penjelasan



Pengukuran Tanah Bekas Milik Adat Verponding Indonesia No. 2581/806 masa pajak 1960-1964, (Bukti T.II-8);

iii. Surat Tergugat II tanggal 21 September 2004, No. 399/PMJ/IX/2004, kepada Bapak Gubernur Propinsi DKI Jakarta perihal Laporan kasus tanah milik pemerintah propinsi DKI Jakarta c-q PT. Pulomas Jaya di jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pendekelan, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung (Bukti T.II-9);

iv. Surat Tergugat II No. 39 /PMJ/IX/2008 tertanggal 26 September 2008 perihal Penjelasan atas surat dari kuasa ahli waris Ajar bin Ambok PR Fatimah tanggal 11 September 2008 yang ditujukan kepada Kuasa Ahli Waris Ajar bin Ambok PR Fatimah, (bukti T.II-10);

v. Surat Tergugat II No. 28 Oktober 2011, No. 29/PMJ/X/2011 kepada Lurah Kayu Putih tentang Penjelasan tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 atas nama Anjar bin Ambok, (bukti T.II-11);

vi. Surat dari BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 543/13-31.75/V/2013, tanggal 20 Mei 2013, kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Nasional PRopinsi DKI Jakarta, perihal : pengaduan ahli waris almarhumah Ajar bin Ambok atas tanah yang terletak di Kel. Rawasari (kini Kel. Kayu Putih) Kec. Pulogadung Jakarta Timur, (Bukti T.II-12);

7) Bahwa terhadap permasalahan Verponding Indonesia No. 2581/806 tersebut Tergugat II, dalam hal ini Direktur Utamanya telah dilaporkan ke Polisi dengan Nomor LP/403/XI/2006/Siaha II tanggal 7 Nopember 2006 atas nama Pelapor H. Djafar Sidi SH, namun pada tanggal 9 Oktober 2007 dikeluarkan SP 3 karena laporan tersebut bukan merupakan tindak pidana (Bukti T.II-13 a dan b);

5. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat hanya sebatas gugatan coba-coba belaka yang dibuktikan dengan adanya claim tidak hanya dari Penggugat namun dari dua pihak lainnya dan surat Verponding Indonesia No. 2581/806 tersebut pun telah ada ditangan Tergugat II, maka sudah sepatutnya dalil gugatan pada butir 12 dan 13 dinyatakan ditolak karena tidak beralasan.



6. Bahwa dikarenakan gugatan penggugat tidak memenuhi syarat yang diatur dalam SEMA No.3 tahun 2000 jo Sema No. 4 tahun 2001, maka sudah sepatutnya tuntutan penggugat mengenai putusan propinsi dan putusan serta merta harus dikesampingkan.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang ada dalam bagian konvensi merupakan yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonvensi.
2. Bahwa tidaklah dapat dipungkiri bahwa pengajuan suatu gugatan merupakan hak dari setiap orang, namun pengajuan gugatan tersebut tentunya harus dibarengi dengan adanya suatu tanggung jawab dari Penggugat untuk tidak secara sembrono dan membabi buta mengajukan gugatan pada pihak lain tanpa melihat bukti dan landasan hokum dalam mengajukan gugatan materil karena dikeluarkannya biaya untuk menghadapi gugatan tersebut dan adanya kerugian yang bersifat immaterial berupa rusaknya nama baik tergugat II dan adanya ketidakpastian terhadap hak dari tergugat II terhadap obyek gugatan karena dengan adanya gugatan tersebut, tergugat II tidak lagi dapat secara bebas menikmati obyek gugatan tersebut atau dengan kata lain gugatan tersebut telah menyandera tergugat II.
3. Bahwa apabila diperhatikan dengan seksama, gugatan yang diajukan oleh Penggugat konvensi/tergugat rekonvensi adalah gugatan yang mengada-ada yang tidak memiliki bukti dan landasan hokum apapun atau dengan kata lain gugatan yang diajukan oleh penggugat konvensi/ tergugat rekonvensi kepada tergugat II konvensi/penggugat rekonvensi hanyalah gugatan coba-coba belaka yang menimbulkan kerugian bagi tergugat II konvensi/penggugat rekonvensi, bahkan lebih jauh lagi patut diduga bahwa gugatan penggugat konvensi dapat dikatakan sebagai gugatan yang direkayasa, karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jauh berbeda dengan claim dari 2 (dua) pihak lainnya yang mengaku sebagai ahli waris dari Ajar bin Ambok/Ahjar bin Ambah, yaitu :
 - Hasbullah Muallif, Cs. Yang merupakan ahli waris H. Sri Fatimah binti Keman yang terkait dengan Verponding Indonesia Nomor :



2581/806 yang tercatat atas nama Ajar bin Ambok Pr Siti Fatimah berdasarkan Surat Jual Mutlak tanggal 30 juni 1957.

- Dewan Pimpinan Pusat Asosiasi Wartawan Indonesia, selaku kuasa ahli waris Alm, Ajar Bi n Ambok.

4. Bahwa kondisi inilah yang dinamakan penyalahgunaan hak atau yang dikenal dengan istilah misbruik van recht oleh tergugat rekonsensi/penggugat konvensi. Enurut Munir Fuady SH MH, LL,M dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, athun 2002, pada halaman 9, "*... yang dimaksud dengan penyalahgunaan hak adalah suatu perbuatan yang didasari atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hokum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpangatau dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut diberikan. Perbuatan penyalahgunaan hak an sich bukan merupakan perbuatan melawan hokum. Akan tetapi jika perbuatan penyalahgunaan hak tersebut memnuhi unsure dalam pasal 1365 KUHPerdata, seperti ada kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepantasan, kesusilaan atau ketidak hati-hatian, ada hubungan sebab akibat dengan kerugian,maka perbuatan penyalahgunaan hak tersebut sudah merupakan erbuatan melawan hokum menurut pasal 1365 KUHPerdata*".

5. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, menurut Munir Fuady SH MH LLM dalam bukunya yang sama halama 8 dikemukakan " Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah zorgvuldigheid juga dianggap suatu perbuatan melawan hokum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak melanggar pasal-pasal dari hokum tertulis, masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hokum, karena tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan".



6. Bahwa gugatan yang dilakukan oleh tergugat rekonsensi/penggugat konvensi kepada penggugat rekonsensi/tergugat II konvensi jelas-jelas telah memenuhi ketentuan diatas, yaitu :
 - i. Adanya daluwarsa;
 - ii. Perjnajian yang melandasi Jual Beli antara Haji Muhammad Yusuf Abubakar dengan pihak penjual dan perjanjian antara haji Muhammad Yusuf Abubakar tidak memenuhi syarat-syarat yang dimaksudkan oleh pasal 1320 KUHPperdata.
7. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang ada tanah yang diclaim oleh pihak Tergugat Rekonsensi adalah fiktif karena tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 tersebut berbeda letak dan luas.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 seluas 465 m2 yang terletak di Kelurahan Kayu Putih adalah milik Penggugat Rekonsensi;
9. Bahwa pembuktian dalil tergugat rekonsensi/penggugat konvensi haruslah berupa bukti yang benar, otentik serta masuk dalam logika hukum, demikian juga alur gugatan penggugat konvensi haruslah logis jelas dan sesuai dengan kaidah-kaidah hokum, karena kalau diperhatikan dengan seksama penetapan batas saja untuk obyek sengketa sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat konvensi/tergugat rekonsensi sudah tidak jelas, demikian juga luas tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 yang berbeda dengan yang digugat dan yang digugat juga berbeda dengan luas tanah yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh penggugat rekonsensi.
10. Bahwa mengenai pembuktian telah berulang kali ditegaskan dalam putusan-putusan Mahkamah Agung, yang antara lain :
 - i. Putusan MA No. 3164 K/Pdt/1983, bahwa penggugat ternyata tidak berhasil membuktikan dalil gugatan, padahal penggugat merupakan pihak yang dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatan tersebut, berarti penggugat gagal membuktikan dalil gugatannya.
 - ii. Putusan MA No. 1547 K/Pdt/1983, dijelaskan :
 - Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan berdasarkan alat bukti yang sah;



- Sedangkan Tergugat berhasil mempertahankan dalil bantahannya, dengan demikian gugatan ditolak.
 - iii. Putusan MA No. 1490 K/Pdt/1987 yang menegaskan, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR, barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak atau tentang adanya sesuatu fakta untuk menegakkan hak itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta itu.
 - iv. Putusan MA No. 2152/K/Pdt/1983, dengan cermat menerapkan pedoman pembagian beban pembuktian sesuai dengan pasal 163 HIR.
 - v. Putusan MA No. 2786 K/Pdt/1985, secara tersirat mengemukakan
 - Siapa yang mengemukakan hak, wajib membuktikan hak itu;
 - Berarti yang lebih dahulu memikul wajib bukti, dibebankan kepada pihak penggugat, karena dia yang mengajukan lebih dahulu mengenai haknya dalam perkara yang bersangkutan.
 - vi. Putusan MA No. 1879 /K/Pdt/1984, dalam perkara ini penggugat mendalilkan haknya atas tanah terperkara, dan tergugat hanya sebagai penumpang. Oleh karena itu, kewajiban penggugat lebih dahulu untuk membuktikan haknya sesuai dengan dalil gugatan tersebut.
11. Bahwa ternyata hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi karena mereka memakai logika untung-untungan tanpa melakukan riset yang mendalam, yang seolah-olah menunjukkan “aku punya hak” biar nanti pengadilan yang putusakan, belum lagi logika tentang kerugian materil dan imateril yang didalilkan secara serampangan oleh penggugat konvensi/tergugat rekonsensi.
12. Bahwa tindakan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi telah merugikan penggugat rekonsensi berupa :
- a. Kerugian materil berupa dikeluarkannya sejumlah biaya untuk menghadapi klaim dan gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi sejak tahun 2004, dimana akibat klaim tersebut menyebabkan terhambatnya proyek Pulo Mas dalam hal pelaksanaan kegiatan penataan waduk Ria Rio dalam rangka engendalian banjir di kawasan Pulo Mas, dengan kerugian tersebut senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);



b. Kerugian imateril berupa terbuangnya waktu dalam menghadapi gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi berupa hilangnya kepercayaan mitra bisnis penggugat rekonsensi serta terengutna kebebasan penggugat rekonsensi dalam menggunakan tanah yang menjadi obyek gugatan penggugat/tergugat rekonsensi, yang apabila kesemuanya dinilai dengan uang, maka nilai yang patut terhadap kerugian imateril tersebut adalah Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka adalah patut dan akan memenuhi rasa keadilan apabila dalam perkara ini, tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar :

- Kerugian materil senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
- Kerugian imateril senilai Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

14. Bahwa demi untuk menjamin dan melindungi gugatan ini dari kemungkinan tergugat rekonsensi melalaikan putusan dalam perkara ini, maka dengan ini penggugat rekonsensi mohon agar dapat diletakkan sita jamin atas barang-barang tergugat rekonsensi, yang antara lain tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonsensi yang terletak di Jl. Kelapa Kopyor Raya Blok 0-1/1 Rt. 017/002 dan benda-benda lain milik Tergugat Rekonsensi yang rinciannya akan disusulkan kemudian.

15. Bahwa disamping itu pula, oleh karena gugatan ini didukung dengan alat-alat bukti yang kuat secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan yang ada, maka penggugat rekonsensi mohon agar kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun tergugat rekonsensi banding, verzet ataupun melakukan upaya hukum lainnya.

Berdasarkan seluruh uraian yuridis diatas, Tergugat II konvensi/Penggugat rekonsensi dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, menjatuhkan putusan ;

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan penggugat konvensi untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan penggugat konvensi TIDAK DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard);



DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tergugat rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan tanah Verponding Indonesia nomor 2581/806 seluas 465 m² adalah milik penggugat rekonsensi/tergugat II konvensi.
4. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar :
 - Kerugian materil senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
 - Kerugian imateril senilai Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jamin terhadap barang-barang milik tergugat rekonsensi, berupa tanah dan bangunan milik Tergugat rekonsensi yang terletak di Jl. Kelapa Kopyor Raya Blok O-1/1 Rt. 17/002
6. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun para tergugat rekonsensi banding, verzet ataupun melakukan upaya hokum lainnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ;

Apabila yang Mulia Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

M E N G A D I L I :

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat;
2. Bahwa Penggugat menyebutkan jika Tergugat I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, namun Perbuatan Melawan Hukum yang seperti apa /bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I ?
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat menyebut batas atas obyek tanah sengketa dimaksud, terhadap hal tersebut terdapat Putusan MARI No. 1559 K/Pdt/1983 yang menyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MARI No. 1149 K/Sip/1975. Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat



diterima (logika berpikir yang sederhana, yaitu bagaimana bias seseorang yang mengakui atas sebidang tanah tetapi seseorang tersebut tidak mengetahui dimana batas-batas tanah yang diklaimnya tersebut);

Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan (legal standing)

4. Bahwa penggugat menjelaskan dalam gugatannya

a. Yang pada intinya telah menandatangani Perjanjian Kerjasama tentang Pengurusan surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah atas sebidang tanah Verponding Indonesia nomor 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok seluas 47.000 m² dengan H. Muhammad Yusuf Abubakar Dst;

b. H. Muhammad Yusuf Abubakar adalah pemegang hak satu-satunya sebidang tanah Verponding Indonesia nomor 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok seluas 47.000 m² yang diperoleh berdasarkan :

1. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Desember 1991 No. 26 yang dibuat dihadapan Notaris.

2. 4 (empat) lembar kuitansi :

a. Kuitansi tanggal 12 Mei 1992 Nomor 01/V/92 dengan nilai sebesar Rp. 860.000.000,- dan telah didaftarkan oleh Notaris;

b. Kuitansi tanggal 17 Juni 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai sebesar Rp. 530.000.000,- dan telah didaftarkan oleh Notaris

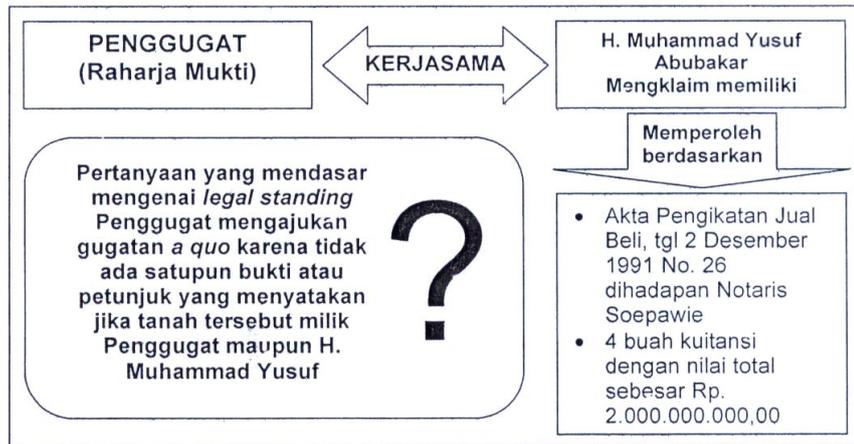
c. Kuitansi tanggal 10 Oktober 1992 Nomor 01/VII/92 dengan nilai sebesar Rp. 270.000.000,- dan telah didaftarkan oleh notaries

d. Kuitansi tanggal 14 Desember 1992 Nomor 01/VIII/92 dengan nilai sebesar Rp. 340.000.000,- dan didaftarkan oleh notaries;

5. Bahwa terhadap hal tersebut, Tergugat I mempertanyakan legal standing dari Penggugat, karena tidak ada satupun argument dari Penggugat yang menyatakan dengan tegas dasar diajukannya gugatan aquo;



- 6. Bahwa Penggugat hanya mendalihkan telah melakukan kerjasama dengan H. Muhammad Yusuf Abubakar dan H. Muhammad Yusuf Abubakar tersebut mengklaim memiliki tanah tersebut hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) dan beberapa lembar kuitansi;
- 7. Bahwa tergugat I sampaikan jika APJB hanya suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah /bangunan sebagai pengikatan awal sebelum Akta tanah (PPAT). Dengan demikian APJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain APJB hanya berupa perjanjian awal dan tidak membuktikan telah terjadinya pindahan/pengalihan hak;
- 8. Bahwa untuk itu, Tergugat I akan mengilustrasikannya dalam bagan sebagai berikut :



- 9. Bahwa berdasarkan table tersebut, maka dengan demikian terlihat dengan jelas jika Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan, sehingga dipertanyakan legal standing dari Penggugat;
Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet on Vankalijke Verklaard).

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat dalam repliknya tidak menanggapi ;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim membaca alasan-alasan eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa letak dan batas-batas tanah yang digugat oleh Penggugat sudah jelas, hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat sudah dijelaskan pada dalil poin 9, legal standing dari Penggugat telah dijelaskan dalam dalil gugatan pada poin 3 dan 4;

Menimbang, bahwa oleh karena semua alasan-alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sudah masuk pada materi gugatan Penggugat maka eksepsi Tergugat I haruslah ditolak

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawaban telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

ERROR IN PERSONA

1. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II ditujukan kepada direksi PT. Pulo Mas Jaya bukannya kepada badan hukum PT. Pulo Mas Jaya, karena PT. Pulo Mas Jaya telah disahkan menjadi badan hukum semenjak Akta Pendirian PT. Pulo Mas Jaya No. 14 yang dibuat pada tanggal 5 maret 1996 oleh Imas Fatimah, SH., Notaris di Jakarta telah di sahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam No. C2-2859.HT.01.01.TH'97. pada tanggal 21 Arpil 1997 sebagaimana termuat dalam Tambahan Berita Negara RI No.55 tanggal 11 Juli 1997 maka PT. Pulo Mas Jaya telah memiliki personal standi in judicio di depan Pengadilan setelah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman tersebut, dengan demikian adalah keliru apabila gugatan diajukan kepada Direksi PT. Pulo Mas Jaya.
2. Bahwa gugatan ditujukan kepada Direksi Pulo Mas Jaya dilakukan apabila PT. Pulo Mas Jaya belum mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman sekarang Kementrian Hukum dan HAM RI, hal tersebut dapat dilihat dari beberapa putusan Mahkamah Agung RI, yang antara lain :
 - a. Putusan No. 244 K/Sip/1950, ditegaskan, oleh karena yang jadi pihak dalam kasus perkara yang terjadi adalah PT. yang belum mendapat pengesahan Manteri sebagai badan hukum, sedangkan pengesahan merupakan syarat mutlak berdirinya PT sebagai badan hukum yang seharusnya digugat adalah seluruh anggota



pengurus yang ikut menandatangani perjanjian yang disengketakan.

- b. Putusan No. 1134K/Sip/1972, menyatakan PT. Darma Yasa belum merupakan suatu PT menurut Undang-undang karena belum ada pengesahan dari Departemen Kehakiman.
- c. Putusan No. 196 K/Sip/1973, menegaskan, suatu PT yang belum mendapat pengesahan tidak sah sebagai badan hukum dan oleh karena yang menerima cek yang disengketakan adalah tergugat dalam kedudukannya sebagai pengurus maka tergugat yang bertanggung jawab atas penerimaan cek tersebut.
- d. Putusan No. 1944 K/Pdt/1999, dalam hal akta pendirian PT. belum disahkan oleh Menteri Kehakiman, PT yang bersangkutan belum berstatus sebagai badan hukum, sehingga apabila PT. tersebut hendak dituntut, seluruh harus ikut digugat sebagai pihak.
- e. Putusan No. 372K/Pdt/1985, selama PT belum mendapat pengesahan, statusnya belum sah sebagai badan hukum. Dalam status yang demikian, sekalian pengurus yang ada, merupakan subyek yang masing-masing bertanggung jawab untuk keseluruhan atas tindakan mereka pada pihak ketiga.

3. Bahwa berdasarkan putusan-putusan diatas, maka yang seharusnya digugat adalah PT. Pulo Mas Jaya selaku badan hukum, hal tersebut dapat dilihat dari beberapa putusan Mahkamah Agung RI, yang antara lain :

- a. Putusan No. 480 K/Sip/1973 menegaskan, oleh karena persil tanah yang diperkarakan tercatat atas nama PT Gunung Mas, bukan atas Direksi yang harus ditarik sebagai tergugat adalah PT yang bersangkutan.
- b. Putusan No. 436 K/Sip/1973 menegaskan apabila PT yang melakukan wanprestasi, yang harus dituntut adalah PT.

PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Haji Muhammad Yusuf Abubakar adalah pemegang hak atas sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok seluas 47.000 m2 terletak didaerah khusus



Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulo Gadung
Kelurahan kayu Putih, yang diperoleh Haji Muhammad Yusuf
Abubakar, berdasarkan :

- a. Akta pengikatan jual beli tanggal 2 Desember 1991, Nomor 26 yang dibuat di hadapan Soepawie, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta;
 - b. 4 lembar kuitansi, yang terdiri dari :
 - c. Kuitansi tanggal 12 Mei 1992 Nomor 01/V/92 dengan nilai sebesar Rp. 860.000.000,- dan kwitansi tersebut telah didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta, pada tanggal 14 Mei 1992 Nomor 87/Not/V/1992.
 - d. Kuitansi tanggal 17 Juni 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai sebesar Rp. 530.000.000,- dan kwitansi tersebut telah didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta, pada tanggal 18 Juni 1992 Nomor 92/Not/VI/1992.
 - e. Kuitansi tanggal 10 Oktober 1992 Nomor 01/VII/92 dengan nilai sebesar Rp. 270.000.000,- dan kwitansi tersebut telah didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta, pada tanggal 12 Oktober 1992 Nomor 103/Not/X/1992.
 - f. Kuitansi tanggal 14 Desember 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai sebesar Rp. 340.000.000,- dan kwitansi tersebut didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta, pada tanggal 14 Desember 1992 Nomor 119/Not/XII/1992.
2. Berdasarkan alas hak tersebut Haji Muhammad Yusuf Abubakar membuat Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah dengan Penggugat dihadapan Doktor Purbandari, SH, MH, MM, Master Kenotarian, Notaris di Jakarta dengan Akta No : 04, tanggal 10 Februari 2011, antara lain sebagai berikut :
- a. Pasal 5 : Pihak Pertama (Haji Muhammad Yusuf Mansur Abubakar) dengan bersedia dan setuju, bahwa sebagian dari tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 tahun 1960-1964 tersebut dijual atau dialihkan hanya kepada Pihak Kedua (Penggugat) dan/atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua (Penggugat), yaitu berupa tanah kosong seluas kurang lebih 2.5 Ha, yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan dengan



batas-batas disebelah Utara Jalan Perintis Kemerdekaan, sebelah Timur tanah pihak lain, sebelah Selatan tanah pihak lain dan sebelah Barat kali/saluran air.

- b. Pasal 8 : untuk kelancaran Pihak Kedua (Penggugat) didalam membantu pengurusan surat-surat guna melengkapi dokumen kepemilikan atas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut untuk kepentingan Pihak Pertama, maka Pihak Pertama akan memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk hal-hal yang dimaksud diatas, dan kuasa yang dimaksud akan dibuatkan secara tersendiri, dan kuasa itupun tidak dapat dicabut atau ditarik kembali oleh Pihak Pertama dengan alasan apapun juga, oleh karena kuasa itu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kerjasama ini.
 - c. Pasal 9 : Pihak Pertama dan Pihak Kedua (Penggugat) dengan ini sepakat dan setuju, bilamana dalam menjalankan perjanjian kerjasama ini ternyata Pihak Kedua (Penggugat) terhambat di dalam menjalankan kewajibannya menurut akta ini, satu dan lain oleh karena terjadi permasalahan hukum yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut, maka ***Pihak Pertama selaku yang berhak atas tanah tersebut dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk member kuasa kepada Advokat/Pengacara yang ditunjuk oleh Pihak Kedua (Penggugat)*** untuk membantu menyelesaikan permasalahan hukum yang dimaksud sampai selesai, satu dan lain demi kepentingan Pihak Pertama di dalam mempertahankan hak-hak Pihak Pertama atas tanah tersebut, demikian atas biaya yang ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua (Penggugat).
3. Bahwa berdasarkan pasal 9 Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah yang merupakan perjanjian yang dibuat dan mengikat antara Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar, maka Haji Muhammad Yusuf Abubakar lah yang yang berdasarkan perjanjian tersebut akan memberikan kuasa kepada Advokat/Pengacara bukannya Penggugat (Raharja Mukti).



4. Bahwa dengan demikian Penggugat tidak memiliki legal Standing untuk menggantikan posisi Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku Penggugat dalam perkara aquo.
5. Bahwa walaupun Penggugat dalam hal Raharja Mukti mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat haruslah mendapat kuasa dari Haji Muhammad Yusuf Abubakar dan para Advokat yang menghadiri persidangan tidak lain merupakan kuasa substitusi dari Raharja Mukti, atau setidaknya-tidaknya setelah Raharja Mukti mendapat kuasa dari Haji Muhammad Yusuf Abubakar maka Raharja Mukti memberikan kuasa kepada para Advokat yang menghadiri persidangan.

GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS

1. Bahwa dalam posita gugatan penggugat pada butir 1 dikatakan "bahwa telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah atas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR bin AMBOK seluas kurang lebih 47.000 m²....dst", namun dilain pihak dalam posita gugatan penggugat pada butir 7 sampai butir 9 hanya mempermasalahkan tanah seluas 2.5 saja.
2. Bahwa dengan adanya perbedaan luas yang amat sangat signifikan antara obyek sengketa yang didalilkan milik Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang dikuasakan kepada penggugat dengan yang diajukan gugatan kepada para tergugat maka gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur karena tidak ada kesesuaian antara dalil yang menyetakan kepemilikan dengan dalil mengenai obyeksengketa, dengan demikian menimbulkan kebingungan karena, disatu pihak tergugat II di gugat atas tanah seluas 2,5 ha, namun pihak-pihak lain, dalam hal ini Tergugat I yang memiliki, menguasai dan menggunakan sisa tanah seluas 19.635 M² tidak turut digugat dalam perkara aquo untuk penggunaan dan penguasaan tanah seluas 19.635 m² tersebut. Seharusnya seluruh pihak yang didalilkan oleh penggugat menguasai dan atau bagian dari tanah seluas kurang lebih 47.000 m² digugat oleh Penggugat.
3. Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan batas-batas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR bin Ambok seluas kurang lebih 47.000 m² tersebut dimana,



namun sekonyong-konyong Penggugat hanya menjelaskan batas-batas tanah seluas 2.5 ha saja.

4. Bahwa ketidak jelasan gugatan Penggugat juga terlihat dalam butir 1 (satu) dengan butir 5 (lima) dan butir 6 (enam) yang saling bertentangan satu dengan yang lain, dibutir 1 (satu) disebut bahwa lokasi tanah Verponding infonesia Nomor 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok seluas 47.000 m² terletak di DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulo Gadung Kelurahan Kayu Putih yang jelas merupakan daerah Kotamadya Jakarta Timur, namun di poin 5 dan 6, penggugat secara sekonyong-konyong menyatakan bahwa lokasi tanah terletak di Jakarta Timur dan sebagian lagi terletak di Jakarta Utara yaitu di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara.
5. Bahwa dengan demikian menunjukkan bahwasanya Penggugat sendiri bingung dan tidak tahu dengan pasti lokasi tanah tersebut.
6. Ketidak jelasan gugatan semakin terlihat apabila dijumlahkan antara luas tanah yang tidak ikut digugat seluas 19.635 m² ditambah dengan tanah yang digugat seluas 25.000 m², maka didapat hasil 44.635 m² dengan demikian terdapat perbedaan luas tanah yang didalilkan milik Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang dikuasakan kepada Penggugat sluas kurang lebih 47.000 m² maka terdapat selisih 2.365.
7. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas obyek tanahnya karena tidak disebut dengan benar dan lengkap batas-batas obyek tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat dalam posita butir 7 sampai 9, yang menyatakan :
 - a. Sebelah utara jalan Perintis Kemerdekaan
 - b. Sebelah Timur Tanah Pihak lain
 - c. Sebelah selatan tanah Pihak lain
 - d. Sebelah Barat kali/saluran air
8. Gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975. Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima.



9. Bahwa jelas kiranya batas obyek tanah sengketa tidak jelas karena batas sebelah Timur dan sebelah Selatan adalah tanah pihak lain, dalam hal ini tanah pihak siapa? Tanah pihak lain tersebut? Atau dengan kata lain Penggugat tidak dapat menunjukkan secara jelas batas tanah yang menjadi obyek sengketa pada batas sebelah Timur dan Selatan.

DALUWARSA

1. Bahwa kepemilikan atas tanah ex Verponding Indonesia No. 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok/Ahjar Bin Ambah telah dibebaskan oleh Tergugat II/dahulu Yayasan PERumahan Pulo Mas pada tanggal 29 Maret 1965, diperoleh Tergugat II melalui pembebasan berdasarkan:
- Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 20 tanggal 5 September 1963 tentang larangan memindahkan atau merubah suatu hak atas tanah dan mendirikan atau merubah Bangunan Dalam Rangka Persiapan Proyek Perumahan Pulo Mas di daerah Pulo Mas seluas 350 Ha;
 - SK Mentri Pertanian dan Agraria No. SK.VI/9/Ka/64 tanggal 10 April 1964 tentang Penguasaan wilayah seluas 350 ha letak di Kelurahan Rawasari, Kecamatan Salemba, Kawedanan Matraman, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya;
 - SK Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. IX/3/14/1964 tanggal 24 Agustus 1964 tentang tentang Penugasan Yayasan Perumahan Pulo Mas untuk melakukan pembebasan tanah dan pembangunan proyek perumahan Pulo Mas di daerah Pulo Mas;
 - Peraturan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 1q/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 tentang penugasan Penuh Areal 350 Ha;
 - Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 tentang Pernyataan daerah proyek Pulo Mas sebagai daerah tertutup,dalam rangka Pembangunan Proyek;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut membuktikan bahwa tergugat II telah memiliki dan menguasai tanah-tanah tersebut dalam jangka waktu kurang lebih 49 (empat puluh Sembilan) tahun atau hamper setengah



abad. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh penggugat telah daluwarsa sesuai dengan pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi :

“ segala tuntutan hokum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan alas hak, lagi pula tidak dapat dinyatakan terhadap suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”

3. Bahwa daluwarsa tersebut bukan hanya dari sudut pandang tergugat II saja, namun juga dari sudut pandang penggugat, bahwa daluwarsa tersebut juga telah terjadi mengingat tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 tahun 1960-1964 tersebut yang didalilkan oleh penggugat telah dimiliki oleh Ajar Bin Ambok/Ahjar bin Amboh setidaknya dari tahun 1960-1964.

4. Bahwa pengajuan tuntutan setelah jangka waktu 25 tahun, secara yuridis telah dianggap menghilangkan haknya, hal ini dikemukakan oleh Prof. Budi Harsono SH dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Agraria, sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaanya (jilid I Hukum Tanah Nasional)”, cetakan kesepuluh (edisi revisi 2005), Penerbit Djembatan, halaman 67 menyatakan sebagai berikut :

“ gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (rechtsverwerking), Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut diperlindungi, oleh karena dianggap, bahwa ia beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seorang ahli waris dari almarhum pemilik sawah (Putusan Mahkamah Agung No. 2010/K/Sip/1955)”

5. Selanjutnya dihalaman 480, mengenai rechtverwerking disebut sebagai berikut :

“ dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya, atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.



Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena dilerantarkan (pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini “.

6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah melewati masa daluwarsa baik dari segi KUHPerdata maupun dari segi hukum tanah, apabila rezim daluwarsa tidak ditegakkan sebagaimana mestinya, Tugu Monas, Istana Presiden dapat dengan mudah diklaim terus menerus oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, bahkan Candi Borobudur yang dibangun dan diselesaikan pada tahun 835 oleh Raja Samarutangga dari Wangsa Syailendra pun suatu saat dapat dituntut oleh pihak-pihak yang berasal dari keturunan pihak-pihak pemilik tanah tersebut dengan alasan belum dibebaskan oleh Raja Samarutangga. Rezim daluwarsa inilah yang akan memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II.

7. Bahwa dengan adanya lembaga konversi di bagian kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, maka dengan sendirinya seharusnya ahli waris Ajar Bin Ambok/Ahjar bin Amboh telah melakukan konversi terhadap sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806, menjadi hak-hak atas tanah yang dikenal dalam UU No. 5 tahun 1960;

DALAM POKOK PERKARA ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara aquo berpendapat lain, maka Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya (ex-aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM KONPENSI ;

ERROR IN PERSONA;

1. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II ditujukan kepada direksi PT. Pulo Mas Jaya bukannya kepada badan hukum PT. Pulo Mas Jaya, karena PT. Pulo Mas Jaya telah disahkan menjadi badan hukum semenjak Akta Pendirian PT. Pulo Mas Jaya No. 14 yang dibuat pada tanggal 5 maret 1996 oleh Imas Fatimah, SH., Notaris di Jakarta telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam No. C2-2859.HT.01.01.TH'97. pada tanggal 21 April 1997 sebagaimana termuat dalam Tambahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Negara RI No.55 tanggal 11 Juli 1997 maka PT. Pulo Mas Jaya telah memiliki personal standi in judicio di depan Pengadilan setelah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman tersebut, dengan demikian adalah keliru apabila gugatan diajukan kepada Direksi PT. Pulo Mas Jaya.

2. Bahwa gugatan ditujukan kepada Direksi Pulo Mas Jaya dilakukan apabila PT. Pulo Mas Jaya belum mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman sekarang Kementerian Hukum dan HAM RI, hal tersebut dapat dilihat dari beberapa putusan Mahkamah Agung RI, yang antara lain :

a. Putusan No. 244 K/Sip/1950, ditegaskan, oleh karena yang jadi pihak dalam kasus perkara yang terjadi adalah PT. yang belum mendapat pengesahan Menteri sebagai badan hukum, sedangkan pengesahan merupakan syarat mutlak berdirinya PT sebagai badan hukum yang seharusnya digugat adalah seluruh anggota pengurus yang ikut menandatangani perjanjian yang disengketakan.

b. Putusan No. 1134K/Sip/1972, menyatakan PT. Darma Yasa belum merupakan suatu PT menurut Undang-undang karena belum ada pengesahan dari Departemen Kehakiman.

c. Putusan No. 196 K/Sip/1973, menegaskan, suatu PT yang belum mendapat pengesahan tidak sah sebagai badan hukum dan oleh karena yang menerima cek yang disengketakan adalah tergugat dalam kedudukannya sebagai pengurus maka tergugat yang bertanggung jawab atas penerimaan cek tersebut.

d. Putusan No. 1944 K/Pdt/1999, dalam hal akta pendirian PT. belum disahkan oleh Menteri Kehakiman, PT yang bersangkutan belum berstatus sebagai badan hukum, sehingga apabila PT. tersebut hendak dituntut, seluruh harus ikut digugat sebagai pihak.

e. Putusan No. 372K/Pdt/1985, selama PT belum mendapat pengesahan, statusnya belum sah sebagai badan hukum. Dalam status yang demikian, sekalian pengurus yang ada, merupakan subyek yang masing-masing bertanggung jawab untuk keseluruhan atas tindakan mereka pada pihak ketiga.

3. Bahwa berdasarkan putusan-putusan diatas, maka yang seharusnya digugat adalah PT. Pulo Mas Jaya selaku badan hukum, hal tersebut

hal 51 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dilihat dari beberapa putusan Mahkamah Agung RI, yang antara lain :

- a. Putusan No. 480 K/Sip/1973 menegaskan, oleh karena persil tanah yang diperkarakan tercatat atas nama PT Gunung Mas, bukan atas Direksi yang harus ditarik sebagai tergugat adalah PT yang bersangkutan.
- b. Putusan No. 436 K/Sip/1973 menegaskan apabila PT yang melakukan wanprestasi, yang harus dituntut adalah PT.

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Haji Muhammad Yusuf Abubakar adalah pemegang hak atas sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok seluas 47.000 m² terletak didaerah khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Kecamatan Pulo Gadung Kelurahan kayu Putih, yang diperoleh Haji Muhammad Yusuf Abubakar, berdasarkan :
 - a. Akta pengikatan jual beli tanggal 2 Desember 1991, Nomor 26 yang dibuat di hadapan Soepawie, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta;
 - b. 4 lembar kuitansi, yang terdiri dari :
 - c. Kuitansi tanggal 12 Mei 1992 Nomor 01/V/92 dengan nilai sebesar Rp. 860.000.000,- dan kwitansi tersebut telah didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta, pada tanggal 14 Mei 1992 Nomor 87/Not/V/1992.
 - d. Kuitansi tanggal 17 Juni 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai sebesar Rp. 530.000.000,- dan kwitansi tersebut telah didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta, pada tanggal 18 Juni 1992 Nomor 92/Not/VI/1992.
 - e. Kuitansi tanggal 10 Oktober 1992 Nomor 01/VII/92 dengan nilai sebesar Rp. 270.000.000,- dan kwitansi tersebut telah didaftarkan oleh Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta, pada tanggal 12 Oktober 1992 Nomor 103/Not/X/1992.
 - f. Kuitansi tanggal 14 Desember 1992 Nomor 01/VI/92 dengan nilai sebesar Rp. 340.000.000,- dan kwitansi tersebut didaftarkan oleh

hal 52 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soepawie, Sajana Hukum Notaris di Jakarta, pada tanggal 14 Desember 1992 Nomor 119/Not/XII/1992.

2. Berdasarkan alas hak tersebut Haji Muhammad Yusuf Abubakar membuat Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah dengan Penggugat dihadapan Doktor Purbandari, SH, MH, MM, Master Kenotarian, Notaris di Jakarta dengan Akta No : 04, tanggal 10 Februari 2011, antara lain sebagai berikut :

- a. Pasal 5 : Pihak Pertama (Haji Muhammad Yusuf Mansur Abubakar) dengan bersedia dan setuju, bahwa sebagian dari tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 tahun 1960-1964 tersebut dijual atau dialuhkan hanya kepada Pihak Kedua (Penggugat) dan/atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua (Penggugat), yaitu berupa tanah kosong seluas kurang lebih 2.5 Ha, yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan dengan batas-batas disebelah Utara Jalan Perintis Kemerdekaan, sebelah Timur tanah pihak lain, sebelah Selatan tanah pihak lain dan sebelah Barat kali/saluran air.
- b. Pasal 8 : untuk kelancaran Pihak Kedua (Penggugat) didalam membantu pengurusan surat-surat guna melengkapi dokumen kepemilikan atas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut untuk kepentingan Pihak Pertama, maka Pihak Pertama akan memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk hal-hal yang dimaksud diatas, dan kuasa yang dimaksud akan dibuatkan secara tersendiri, dan kuasa itupun tidak dapat dicabut atau ditarik kembali oleh Pihak Pertama dengan alas an apapun juga, oleh karena kuasa itu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kerjasama ini.
- c. Pasal 9 : Pihak Pertama dan Pihak Kedua (Penggugat) dengan ini sepakat dan setuju, bilamana dalam menjalankan perjanjian kerjasama ini ternyata Pihak Kedua (Penggugat) terhambat di dalam menjalankan kewajibannya menurut akta ini, satu dan lain oleh karena terjadi permasalahan hokum yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut, maka **Pihak Pertama selaku yang berhak atas tanah tersebut dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk member kuasa**

hal 53 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



kepada Advokat/Pengacara yang ditunjuk oleh Pihak Kedua (Penggugat) untuk membantu menyelesaikan permasalahan hukum yang dimaksud sampai selesai, satu dan lain demi kepentingan Pihak Pertama di dalam mempertahankan hak-hak Pihak Pertama atas tanah tersebut, demikian atas biaya yang ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua (Penggugat).

3. Bahwa berdasarkan pasal 9 Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah yang merupakan perjanjian yang dibuat dan mengikat antara Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar, maka Haji Muhammad Yusuf Abubakar lah yang yang berdasarkan perjanjian tersebut akan memberikan kuasa kepada Advokat/Pengacara bukannya Penggugat (Raharja Mukti).
4. Bahwa dengan demikian Penggugat tidak memiliki legal Standing untuk menggantikan posisi Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku Penggugat dalam perkara aquo.
5. Bahwa walaupun Penggugat dalam hal Raharja Mukti mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat haruslah mendapat kuasa dari Haji Muhammad Yusuf Abubakar dan para Advokat yang menghadiri persidangan tidak lain merupakan kuasa substitusi dari Raharja Mukti, atau setidaknya setelah Raharja Mukti mendapat kuasa dari Haji Muhammad Yusuf Abubakar maka Raharja Mukti memberikan kuasa kepada para Advokat yang menghadiri persidangan.

GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS

1. Bahwa dalam posita gugatan penggugat pada butir 1 dikatakan “bahwa telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah atas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR bin AMBOK seluas kurang lebih 47.000 m²....dst”, namun dilain pihak dalam posita gugatan penggugat pada butir 7 sampai butir 9 hanya mempermasalahkan tanah seluas 2.5 saja.
2. Bahwa dengan adanya perbedaan luas yang amat sangat signifikan antara obyek sengketa yang didalilkan milik Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang dikuasakan kepada penggugat dengan yang diajukan



gugatan kepada para tergugat maka gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur karena tidak ada kesesuaian antara dalil yang menyetakan kepemilikan dengan dalil mengenai obyeksengketa, dengan demikian menimbulkan kebingungan karena, disatu pihak tergugat II di gugat atas tanah seluas 2,5 ha, namun pihak-pihak lain, dalam hal ini Tergugat I yang memiliki, menguasai dan menggunakan sisa tanah seluas 19.635 M2 tidak turut digugat dalam perkara aquo untuk penggunaan dan penguasaan tanah seluas 19.635 m2 tersebut. Seharusnya seluruh pihak yang didalilkan oleh penggugat menguasai dan atau bagian dari tanah seluas kurang lebih 47.000 m2 digugat oleh Penggugat.

3. Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan batas-batas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama AJAR bin Ambok seluas kurang lebih 47.000 m2 tersebut dimana, namun sekonyong-konyong Penggugat hanya menjelaskan batas-batas tanah seluas 2.5 ha saja.
4. Bahwa ketidak jelasan gugatan Penggugat juga terlihat dalam butir 1 (satu) dengan butir 5 (lima) dan butir 6 (enam) yang saling bertentangan satu dengan yang lain, dibutir 1 (satu) disebut bahwa lokasi tanah Verponding infonesia Nomor 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok seluas 47.000 m2 terletak di DKI Jakarta Kotamdy Jakarta Kecamatan Pulo Gadung Kelurahan Kayu Putih yang jelas merupakan daerah Kotamadya Jakarta Timur, namun di poin 5 dan 6, penggugat secara sekonyong-konyong menyatakan bahwa lokasi tanah terletak di Jakarta Timur dan sebagian lagi terletak di Jakarta Utara yaitu di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara.
5. Bahwa dengan demikian menunjukkan bahwasanya Penggugat sendiri bingung dan tidak tahu dengan pasti lokasi tanah tersebut.
6. Ketidak jelasan gugatan semakin terlihat apabila dijumlahkan antara luas tanah yang tidak ikut digugat seluas 19.635 m2 ditambah dengan tanah yang digugat seluas 25.000 m2, maka didapat hasil 44.635 m2 dengan demikian terdapat perbedaan luas tanah yang didalilkan milik Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang dikuasakan



kepada Penggugat luas kurang lebih 47.000 m2 maka terdapat selisih 2.365.

7. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas obyek tanahnya karena tidak disebut dengan benar dan lengkap batas-batas obyek tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat dalam posita butir 7 sampai 9, yang menyatakan :
 - a. Sebelah utara jalan Perintis Kemerdekaan
 - b. Sebelah Timur Tanah Pihak lain
 - c. Sebelah selatan tanah Pihak lain
 - d. Sebelah Barat kali/saluran air
8. Gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975. Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima.
9. Bahwa jelas kiranya batas obyek tanah sengketa tidak jelas karena batas sebelah Timur dan sebelah Selatan adalah tanah pihak lain, dalam hal ini tanah pihak siapa? Tanah pihak lain tersebut? Atau dengan kata lain Penggugat tidak dapat menunjukkan secara jelas batas tanah yang menjadi obyek sengketa pada batas sebelah Timur dan Selatan.

DALUWARSA

1. Bahwa kepemilikan atas tanah ex Verponding Indonesia No. 2581/806 atas nama Ajar bin Ambok/Ahjar Bin Ambah telah dibebaskan oleh Tergugat I/dahulu Yayasan PERumahan Pulo Mas pada tanggal 29 Maret 1965, diperoleh Tergugat II melalui pembebasan berdasarkan:
 - a. Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 20 tanggal 5 September 1963 tentang larangan memindahkan atau merubah suatu hak atas tanah dan mendirikan atau merubah Bangunan Dalam Rangka Persiapan Proyek Perumahan Pulo Mas di daerah Pulo Mas seluas 350 Ha;
 - b. SK Mentri Pertanian dan Agraria No. SK.VI/9/Ka/64 tanggal 10 April 1964 tentang Penguasaan wilayah seluas 350 ha letak di Kelurahan Rawasari, Kecamatan Salemba, Kawedanan Matraman, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya;



- c. SK Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. IX/3/14/1964 tanggal 24 Agustus 1964 tentang tentang Penugasan Yayasan Perumahan Pulo Mas untuk melakukan pembebasan tanah dan pembangunan proyek perumahan Pulo Mas di daerah Pulo Mas;
 - d. Peraturan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 1q/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 tentang penugasan Penuh Areal 350 Ha;
 - e. Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 tentang Pernyataan daerah proyek Pulo Mas sebagai daerah tertutup, dalam rangka Pembangunan Proyek;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut membuktikan bahwa tergugat II telah memiliki dan menguasai tanah-tanah tersebut dalam jangka waktu kurang lebih 49 (empat puluh Sembilan) tahun atau hamper setengah abad. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh penggugat telah daluwarsa sesuai dengan pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi :
- “ segala tuntutan hokum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan **hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun**, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluawarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan alas hak, lagi pula tidak dapat dinyatakan terhadap suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”*
4. Bahwa daluwarsa tersebut bukan hanya dari sudut pandang tergugat II saja, namun juga dari sudut pandang penggugat, bahwa daluwarsa tersebut juga telah terjadi mengingat tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 tahun 1960-1964 tersebut yang didalilkan oleh penggugat telah dimiliki oleh Ajar Bin Ambok/Ahjar bin Amboh setidaknya dari tahun 1960-1964.
 5. Bahwa pengajuan tuntutan setelah jangka waktu 25 tahun, secara yuridis telah dianggap menghilangkan haknya, hal ini dikemukakan oleh Prof. Budi Harsono SH dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Agraria, sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaanya (jilid I Hukum Tanah Nasional)”, cetakan



kesepuluh (edisi revisi 2005), Penerbit Djembatan, halaman 67 menyatakan sebagai berikut :

“ gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (rechtsverwerking), Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut dilindungi, oleh karena dianggap, bahwa ia beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seorang ahli waris dari almarhum pemilik sawah (Putusan Mahkamah Agung No. 2010/K/Sip/1955)”.

6. Selanjutnya dihalaman 480, mengenai rechtverwerking disebut sebagai berikut :

“ dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya, atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini “.

7. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah melewati masa daluwarsa baik dari segi KUHPerdara maupun dari segi hukum tanah, apabila rezim daluwarsa tidak ditegakkan sebagaimana mestinya, Tugu Monas, Istana Presiden dapat dengan mudah diklaim terus menerus oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, bahkan Candi Borobudur yang dibangun dan diselesaikan pada tahun 835 oleh Raja Samarutangga dari Wangsa Syailendra pun suatu saat dapat dituntut oleh pihak-pihak yang berasal dari keturunan pihak-pihak pemilik tanah tersebut dengan alasan belum dibebaskan oleh Raja Samarutangga. Rezim daluwarsa inilah yang akan memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II.

8. Bahwa dengan adanya lembaga konversi di bagian kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, maka dengan sendirinya seharusnya ahli waris Ajar Bin Ambok/Ahjar bin Amboh telah melakukan konversi terhadap sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806,



menjadi hak-hak atas tanah yang dikenal dalam UU No. 5 tahun 1960.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil tergugat II pada bagian eksepsi merupakan dalil-dalil yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil tergugat II pada bagian pokok perkara.
2. Bahwa tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil penggugat di dalam surat gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas butir pertama sampai butir delapan surat gugatan Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :
 1. Bahwa Perjanjian Kerjasama tentang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 antara Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang salah satunya adalah causa yang halal jo 1335 KUHPerdata jo 1337 KUHPerdata.
 2. Bahwa pasal 1335 dan 1337 KUHPerdata, mengatur hal-hal sebagai berikut :

Pasal 1335 KUHPerdata
Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan

Pasal 1337 KUHPerdata
Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum
 3. Bahwa apabila diperhatikan sebagaimana dikemukakan diatas maka terbukti bahwasanya apa yang menjadi obyek perjanjian antara Penggugat dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar adalah barang yang telah daluwarsa dalam hal ini hak menuntut yang telah daluwarsa.
 4. Bahwa sesuai Peraturan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raja No. Iq/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 tentang pelaksanaan penguasaan penuh tanah-tanah oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya untuk pekerjaan



persiapan dan penyelenggaraan proyek Pulo Mas di Jakarta Raya yang kemudian dipertegas dengan pengumuman Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 tentang Pernyataan Pulo Mas sebagai daerah tertutup, dalam rangka Pembangunan Proyek, maka daerah seluas 350 Ha dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Sepanjang Kali SUnter suatu titik + 2.350 m² dari batas tanah penguasaan Jakarta B Pass;

Sebelah Timur : Suatu garis lurus siku ke selatan hingga bertemu dengan jalan dari Kampung Ambon dan ke Timur hingga bertemu dengan saluran Rawamangun;

Sebelah Selatan : Batas tanah penguasaan penampung Rawamangun (saluran Rawamangun), Kampung Ambon;

Sebelah Barat : Batas tanah penguasaan Jakarta By Pass; Adalah daerah yang dikuasai penuh oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya dan dinyatakan tertutup yang tidak boleh diperjual belikan oleh pemilik tanah kepada pihak ketiga kecuali kepada Yayasan Perumahan Pulo Mas, dengan demikian sudah dipastikan tidak ada lagi pemilik tanah yang didasarkan pada Verponding Indonesia atau berdasarkan girik karena semuanya telah dibeli oleh Tergugat II;

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 19/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 dan Pengumuman Gubernur Daerah Ibukota Jakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 maka tindakan Haji Muhammad Yusuf Abubakar yang membeli Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 dari ahli waris Ajar Bin Ambok jelas melawan hukum, karena :

a. Tanah Verponding Indonesia Nomor : 258/806 1960-1964 sudah pasti dibeli oleh Tergugat II karena tanah tersebut masih terletak dalam kawasan pembangunan proyek Pulo Mas.



- b. Apabila tanah tersebut luput dari pembelian oleh Tergugat II maka pemilik tanah tidak boleh menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga.
6. Bahwa hak menuntut yang telah daluwarsa tersebut adalah dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum, karena apabila hal tersebut terus menerus di dijamin tidak akan pernah ada kepastian hukum bagi pihak pembeli atau pengguna akhir, sehingga akan mengganggu ketertiban umum, hal ini terbukti dengan adanya 3 (tiga) pihak yang mengaku sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok, yaitu :
- Muhammad Yusuf Abubakar yang memberi kuasa kepada Penggugat, dengan dasar "Kepemilikan" berupa Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 2 Desember 1991 Nomor 26.
 - Hasbullah Mualif, Cs. Yang merupakan ahli waris H. Siti Fatimah binti Keman yang terkait dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar Bin Ambok Pr Siti Fatimah berdasarkan Surat Jual Mutlak tanggal 30 Juni 1957.
 - Dewan Pimpinan Pusat Asosiasi Wartawan Indonesia, selaku kuasa ahli waris alm. Ajar Bin Ambok.
7. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada butir dua tidak dapat menjelaskan asal muasal Haji Muhammad Yusuf Abubakar memperoleh tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806, dalam butir dua tersebut Penggugat hanya menjelaskan bahwasanya Haji Muhammad Yusuf Abubakar memperoleh berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 2 Desember 1991 dihadapan Notaris Soepawie, tanpa menyebutkan siapa penjualnya dan apa yang menjadi hak dari penjual menjual tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 tersebut.
8. Bahwa adalah hal yang janggal apabila telah terjadi Pengikatan Jual Beli pada tanggal 2 Desember 1991 sementara gugatan baru terjadi pada tanggal 22 Agustus 2014, apakah Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku pembeli tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum atau sesudah jual beli tanah tersebut,



demikian juga Penggugat dalam hal ini Raharja Mukti yang mendalilkan adanya Perjanjian Kerjasama Tantang Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar pada tanggal 10 Februari 2011, tidak melakukan pengecekan lapangan terlebih dahulu?, kecuali jual beli antara pihak penjual dengan Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku pembeli dan perjanjian pengurusan surat dan Rencana Penjualan Tanah antara Haji Muhammad Yusuf Abubakar dengan Penggugat dalam hal ini Raharja Mukti adalah Perjanjian bersifat untung-untungan belaka atau bersifat spekulasi saja, yang obyek perjanjiannya tidak jelas dan para pihaknya adalah para advonturir atau spekulan.

9. Bahwa tidaklah salah kiranya Tergugat II menduga hal tersebut, karena obyek Jual beli dan obyek perjanjian Pengurusan Surat-surat dan Rencana Penjualan Tanah adalah tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Kayu Putih adalah daerah yang jelas lokasinya bukan di daerah yang tidak jelas seperti di daerah pedalaman Kalimantan dan daerah tersebut adalah daerah “emas” sehingga apabila Haji Muhammad Yusuf Abubakar selaku pemberi kuasa kepada Raharja Mukti yang dalam perkara aquo bertindak selaku Penggugat adalah benar telah memperoleh haknya semenjak tanggal 2 Desember 1991 tentu pada saat itulah Haji Muhammad Yusuf Abubakar telah mulai “bertarung” untuk mendapatkan haknya, karena claim-claim tanah milik Tergugat II telah dimulai oleh pihak-pihak advonturir semenjak tahun 2004.
10. Bahwa Tergugat II mensomer Penggugat untuk dapat membuktikan pembayaran-pembayaran tersebut berikut bukti-bukti pembayaran pajak terhadap jual beli tersebut, karena baik obyek yaitu tanah dan subyeknya yaitu penjual dan pembeli berkewajiban untuk membayar pajak kepada pemerintah, apabila baik pihak Penjual maupun Pembeli tidak dapat membuktikan adanya pembayaran pajak terkait dengan transaksi tersebut diatas, maka Tergugat II akan mereserve untuk membuat laporan ke Didjen Pajak sehubungan dengan adanya dugaan



penggelapan pajak yang dilakukan oleh Penjual maupun Pembeli tanah Verponding Indonesia Nomor : 2581/806.

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada butir 9, 10 dan 11, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1). Bahwa Tergugat II yang dahulu dikenal sebagai Yayasan Perumahan Pulo Mas telah membebaskan tanah Verponding Indonesia 2581/806 atas nama Ahjar bin Amboh pada tanggal 29 Maret 1965 (bukti-TII-1 a dan b) seharga Rp. 279.000 dengan luas tanah 465 m2, yang berbatasan dengan :

i. Sebelah Utara dengan tinggal dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia No. 2539/812 telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu dikenal sebagai yayasan Pulo Mas pada tanggal 4 Juni 1965, (bukti-TII-2 a dan b);

ii. Sebelah Timur dengan Saman b Saat dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia No. 2579/807 telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu dikenal sebagai Yayasan Pulo Mas pada tanggal 17 Maret 1965, (bukti-TII-3 a dan b);

iii. Sebelah Selatan dengan Djiha dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia nomor 2580/806 telah dibebaskan oleh Tergugat II, dahulu dikenal sebagai Yayasan Pulo Mas pada tanggal 14 Mei 1965, (bukti TII-4 a dan b);

iv. Sebelah Barat dengan Saimin dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia Nomor 2529/834 telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu dikenal sebagai Yayasan Pulo Mas pada tanggal 14 Agustus 1965, (bukti-TII-5 a dan b);

2). Bahwa tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 milik Ahjar bin Ambah (Ahjar bin Amboh) seluas 465 m2 sesuai dengan nilai pajaknya sebesar Rp. 20,10 (dua puluh rupiah sepuluh sen) (Vide bukti TII-1b), bukannya seluas 4,7 ha sebagaimana didalilkan oleh penggugat adalah terletak di Kayu Putih bukannya terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

3). Bahwa Tergugat II mensomer Penggugat untuk dapat membuktikan peta bidang tanah resmi yang diakui oleh Badan Pertanahan Nasional atas Verponding Indonesia No. 2581/806



milik Ahjar Bin Ambah seluas 4.7 ha terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

4). Bahwa tanah-tanah yang sebelah utaranya berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan, yang sekarang dikenal dengan kampung Pedongkelan dan/atau tanah disekitar waduk Ria-Rio, telah dibebaskan Tergugat II dan ada juga yang dimiliki oleh PT. Metropolis, yang terdiri atas, tanah-tanah :

- i. H.M Tamin Said status tanah Hak Milik seluas 29.790 m2 telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu Yayasan Pulo Mas pada tanggal 21 Desember 1964;
- ii. H. Achmad b H. Tamin Said stutus Hak Milik seluas 8.306 m2 telah dibebaskan oleh Tergugat II dahulu Yayasan Pulomas pada tanggal 8 Juni 1965;
- iv. H. Achmad b Tamin Said status tanah Hak Milik Nomor 185 seluas 15.425 m2 milik PT. Metropolis.
- v. Sugiri status tanah Hak Milik No. 2 seluas 3.730 m2 milik PT. Metropolis.

5). Bahwa berdasarkan surat No. 1901/0-9/PT/2005 tanggal 20 Oktober 2005 yang ditandatangani oleh Ir. Robert J Lumempouw Msi Kepala Kator Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta (Bukti TII-6) menyatakan :

i. Bahwa berdasarkan penelitian pada buku khohir Verponding Indonesia yang ada pada kami, Verponding No. 2581/806 tercatat atas nama Ajar bin Ambok/Ahjar bin Ambah berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tinggal;
- Sebelah Timur : Saman;
- Sebelah Selatan : Djiha;
- Sebelah Barat : Saiman;

ii. Dari hasil penelitian pada buku kohir Verponding Indonesia di lokasi Kelurahan Rawasari tidak terdapat areal bidang tanah yang luasnya sampai 58.000 m2 dan pajak atas bidang tanah tersebut hanya dikenakan sebesar Rp. 20,10 (dua puluh rupiah sepuluh sen). Dengan demikian pajak yang dikenakan atas bidang tanah tersebut bukan untuk bidang tanah seluas 58.000 m2 melainkan untuk bidang tanah yang luasnya kecil.



iii. Berdasarkan hasil penelitian terhadap lokasi bidang tanah tersebut, kami tidak dapat menjelaskan mengenai letak tepat lokasi bidang tanah dimaksud, oleh karena peta Verponding Indonesia untuk Persil dimaksud tidak ada.

6). Bahwa sebagaimana diuraikan dimuka claim mengenai obyek sengketa berupa tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 yang dilakukan oleh para advonturir/sepekulan telah mengemuka setidaknya semenjak tahun 2004, hal tersebut dapat dilihat pada :

- i. Surat Tergugat II No. 341/PMJ/VIII/2004, tertanggal 11 Agustus 2004, kepada kanwil BPN DKI Jakarta, perihal keberatan rencana pengukuran tanah (Bukti T.II-7);
- ii. Surat BPN Kanwil DKI Jakarta No. 1030/0-9/PT/2004, tanggal 16 Agustus 2004, kepada Hasbullah M.K tentang penjelasan Pengukuran Tanah Bekas Milik Adat Verponding Indonesia No. 2581/806 masa pajak 1960-1964, (Bukti T.II-8);
- iii. Surat Tergugat II tanggal 21 September 2004, No. 399/PMJ/IX/2004, kepada Bapak Gubernur Propinsi DKI Jakarta perihal Laporan kasus tanah milik pemerintah propinsi DKI Jakarta c-q PT. Pulomas Jaya di jalan Perintis Kemerdekaan, Kampung Pendekelan, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung (Bukti T.II-9);
- iv. Surat Tergugat II No. 39 /PMJ/IX/2008 tertanggal 26 September 2008 perihal Penjelasan atas surat dari kuasa ahli waris Ajar bin Ambok PR Fatimah tanggal 11 September 2008 yang ditujukan kepada Kuasa Ahli Waris Ajar bin Ambok PR Fatimah, (bukti T.II-10);
- v. Surat Tergugat II No. 28 Oktober 2011, No. 29/PMJ/X/2011 kepada Lurah Kayu Putih tentang Penjelasan tanah Verponding Indonesia No. 2581/806 atas nama Anjar bin Ambok, (bukti T.II-11);
- vi. Surat dari BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 543/13-31.75/V/2013, tanggal 20 Mei 2013, kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Nasional PPropinsi DKI Jakarta, perihal : pengaduan ahli waris almarhumah Ajar bin Ambok atas tanah yang terletak di Kel. Rawasari (kini Kel. Kayu Putih) Kec. Pulogadung Jakarta Timur, (Bukti T.II-12);



- 7). Bahwa terhadap permasalahan Verponding Indonesia No. 2581/806 tersebut Tergugat II, dalam hal ini Direktur Utamanya telah dilaporkan ke Polisi dengan Nomor LP/403/XI/2006/Siaha II tanggal 7 Nopember 2006 atas nama Pelapor H. Djafar Sidi SH, namun pada tanggal 9 Oktober 2007 dikeluarkan SP 3 karena laporan tersebut bukan merupakan tindak pidana (Bukti T.II-13 a dan b);
5. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat hanya sebatas gugatan coba-coba belaka yang dibuktikan dengan adanya claim tidak hanya dari Penggugat namun dari dua pihak lainnya dan surat Verponding Indonesia No. 2581/806 tersebut pun telah ada ditangan Tergugat II, maka sudah sepatutnya dalil gugatan pada butir 12 dan 13 dinyatakan ditolak karena tidak beralasan.
6. Bahwa dikarenakan gugatan penggugat tidak memenuhi syarat yang diatur dalam SEMA No.3 tahun 2000 jo Sema No. 4 tahun 2001, maka sudah sepatutnya tuntutan penggugat mengenai putusan propinsi dan putusan serta merta harus dikesampingkan.

DALAM REKONVENSI ;

1. Bahwa dalil-dalil yang ada dalam bagian konvensi merupakan yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonsensi.
2. Bahwa tidaklah dapat dipungkiri bahwa pengajuan suatu gugatan merupakan hak dari setiap orang, namun pengajuan gugatan tersebut tentunya harus dibarengi dengan adanya suatu tanggung jawab dari Penggugat untuk tidak secara sembrono dan membabi buta mengajukan gugatan pada pihak lain tanpa melihat bukti dan landasan hukum dalam mengajukan gugatan materil karena dikeluarkannya biaya untuk menghadapi gugatan tersebut dan adanya kerugian yang bersifat immaterial berupa rusaknya nama baik tergugat II dan adanya ketidakpastian terhadap hak dari tergugat II terhadap obyek gugatan karena dengan adanya gugatan tersebut, tergugat II tidak lagi dapat secara bebas menikmati obyek gugatan tersebut atau dengan kata lain gugatan tersebut telah menyandera tergugat II.
3. Bahwa apabila diperhatikan dengan seksama, gugatan yang diajukan oleh Penggugat konvensi/tergugat rekonsensi adalah gugatan yang mengada-ada yang tidak memiliki bukti dan landasan



hukum apapun atau dengan kata lain gugatan yang diajukan oleh penggugat konvensi/ tergugat rekonvensi kepada tergugat II konvensi/penggugat rekonvensi hanyalah gugatan coba-coba belaka yang menimbulkan kerugian bagi tergugat II konvensi/penggugat rekonvensi, bahkan lebih jauh lagi patut diduga bahwa gugatan penggugat konvensi dapat dikatakan sebagai gugatan yang direkayasa, karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jauh berbeda dengan claim dari 2 (dua) pihak lainnya yang mengaku sebagai ahli waris dari Ajar bin Ambok/Ahjar bin Ambah, yaitu :

- Hasbullah Muallif, Cs. Yang merupakan ahli waris H. Sri Fatimah binti Keman yang terkait dengan Verponding Indonesia Nomor : 2581/806 yang tercatat atas nama Ajar bin Ambok Pr Siti Fatimah berdasarkan Surat Jual Mutlak tanggal 30 juni 1957.
 - Dewan Pimpinan Pusat Asosiasi Wartawan Indonesia, selaku kuasa ahli waris Alm, Ajar Bi n Ambok.
4. Bahwa kondisi inilah yang dinamakan penyalahgunaan hak atau yang dikenal dengan istilah misbruik van recht oleh tergugat rekonvensi/penggugat konvensi. Enurut Munir Fuady SH MH, LL,M dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, athun 2002, pada halaman 9, "*... yang dimaksud dengan penyalahgunaan hak adalah suatu perbuatan yang didasari atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpangatau dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut diberikan. Perbuatan penyalahgunaan hak an sich bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi jika perbuatan penyalahgunaan hak tersebut memnuhi unsure dalam pasal 1365 KUHPerdara, seperti ada kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepantasan, kesusilaan atau ketidak hati-hatian, ada hubungan sebab akibat dengan kerugian,maka perbuatan penyalahgunaan hak tersebut sudah merupakan erbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara*".
5. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan yang bertentangan dengan kehatia-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang



baik, menurut Munir Fuady SH MH LLM dalam bukunya yang sama halama 8 dikemukakan “ Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah zorgvuldigheid juga dianggap suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan”.

6. Bahwa gugatan yang dilakukan oleh tergugat rekonsensi/penggugat konvensi kepada penggugat rekonsensi/tergugat II konvensi jelas-jelas telah memenuhi ketentuan diatas, yaitu :
 - i. Adanya daluwarsa;
 - ii. Perjanjian yang melandasi Jual Beli antara Haji Muhammad Yusuf Abubakar dengan pihak penjual dan perjanjian antara haji Muhammad Yusuf Abubakar tidak memenuhi syarat-syarat yang dimaksudkan oleh pasal 1320 KUHPerdata.
7. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang ada tanah yang dklaim oleh pihak Tergugat Rekonsensi adalah fiktif karena tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 tersebut berbeda letak dan luas.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 seluas 465 m2 yang terletak di Kelurahan Kayu Putih adalah milik Penggugat Rekonsensi;
9. Bahwa pembuktian dalil tergugat rekonsensi/penggugat konvensi haruslah berupa bukti yang benar, otentik serta masuk dalam logika hukum, demikian juga alur gugatan penggugat konvensi haruslah logis jelas dan sesuai dengan kaidah-kaidah hukum, karena kalau diperhatikan dengan seksama penetapan batas saja untuk obyek sengketa sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat konvensi/tergugat rekonsensi sudah tidak jelas, demikian juga luas tanah Verponding Indonesia Nomor 2581/806 yang berbeda dengan



yang digugat dan yang digugat juga berbeda dengan luas tanah yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh penggugat rekonsensi.

10. Bahwa mengenai pembuktian telah berulang kali ditegaskan dalam putusan-putusan Mahkamah Agung, yang antara lain :
 - i. Putusan MA No. 3164 K/Pdt/1983, bahwa penggugat ternyata tidak berhasil membuktikan dalil gugatan, padahal penggugat merupakan pihak yang dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatan tersebut, berarti penggugat gagal membuktikan dalil gugatannya.
 - ii. Putusan MA No. 1547 K/Pdt/1983, dijelaskan :
 - Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan berdasarkan alat bukti yang sah;
 - Sedangkan Tergugat berhasil mempertahankan dalil bantahannya, dengan demikian gugatan ditolak.
 - iii. Putusan MA No. 1490 K/Pdt/1987 yang menegaskan, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR, barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak atau tentang adanya sesuatu fakta untuk menegakkan hak itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau fakta itu.
 - iv. Putusan MA No. 2152/K/Pdt/1983, dengan cermat menerapkan pedoman pembagian beban pembuktian sesuai dengan pasal 163 HIR.
 - v. Putusan MA No. 2786 K/Pdt/1985, secara tersirat mengemukakan
 - Siapa yang mengemukakan hak, wajib membuktikan hak itu;
 - Berarti yang lebih dahulu memikul wajib bukti, dibebankan kepada pihak penggugat, karena dia yang mengajukan lebih dahulu mengenai haknya dalam perkara yang bersangkutan.
 - vi. Putusan MA No. 1879 /K/Pdt/1984, dalam perkara ini penggugat mendalilkan haknya atas tanah terperkara, dan tergugat hanya sebagai penumpang. Oleh karena itu, kewajiban penggugat lebih dahulu untuk membuktikan haknya sesuai dengan dalil gugatan tersebut.
11. Bahwa ternyata hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi karena mereka memakai logika untung-untungan tanpa melakukan riset yang mendalam, yang seolah-oleh menunjukkan "aku punya hak" biar nanti pengadilan



yang putusakan, belum lagi logika tentang kerugian materil dan imateril yang didalilkan secara serampangan oleh penggugat konvensi/tergugat rekonsensi.

12. Bahwa tindakan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi telah merugikan penggugat rekonsensi berupa :

a. Kerugian materil berupa dikeluarkannya sejumlah biaya untuk menghadapi klaim dan gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi sejak tahun 2004, dimana akibat klaim tersebut menyebabkan terhambatnya proyek Pulo Mas dalam hal pelaksanaan kegiatan penataan waduk Ria Rio dalam rangka engendalian banjir di kawasan Pulo Mas, dengan kerugian tersebut senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

b. Kerugian imateril berupa terbuangnya waktu dalam menghadapi gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi berupa hilangnya kepercayaan mitra bisnis penggugat rekonsensi serta terengutna kebebasan penggugat rekonsensi dalam menggunakan tanah yang menjadi obyek gugatan penggugat/tergugat rekonsensi, yang apabila kesemuanya dinilai dengan uang, maka nilai yang patut terhadap kerugian imateril tersebut adalah Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka adalah patut dan akan memenuhi rasa keadilan apabila dalam perkara ini, tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar :

- Kerugian materil senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
- Kerugian imateril senilai Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

14. Bahwa demi untuk menjamin dan melindungi gugatan ini dari kemungkinan tergugat rekonsensi melalaikan putusan dalam perkara ini, maka dengan ini penggugat rekonsensi mohon agar dapat diletakkan sita jamin atas barang-barang tergugat rekonsensi, yang antara lain tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonsensi yang terletak di Jl. Kelapa Kopyor Raya Blok 0-1/1 Rt. 017/002 dan benda-benda lain milik Tergugat Rekonsensi yang rinciannya akan disusulkan kemudian.



15. Bahwa disamping itu pula, oleh karena gugatan ini didukung dengan alat-alat bukti yang kuat secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan yang ada, maka penggugat rekonvensi mohon agar kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun tergugat rekonvensi banding, verzet ataupun melakukan upaya hukum lainnya.

Berdasarkan seluruh uraian yuridis diatas, Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, menjatuhkan putusan :

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan penggugat konvensi untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan penggugat konvensi TIDAK DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard)

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tergugat rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan tanah Verponding Indonesia nomor 2581/806 seluas 465 m2 adalah milik penggugat rekonvensi/tergugat II konvensi.
4. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar :
 - Kerugian materil senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
 - Kerugian imateril senilai Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jamin terhadap barang-barang milik tergugat rekonvensi, berupa tanah dan bangunan milik Tergugat rekonvensi yang terletak di Jl. Kelapa Kopyor Raya Blok O-1/1 Rt. 17/002
6. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun para tergugat rekonvensi banding, verzet ataupun melakukan upaya hukum lainnya.



DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 November 2015 Nomor 281/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Kompensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara Nihil;

Dalam Kompensi/Dalam Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.022.000,-(Satu juta dua puluh dua ribu rupiah) ;

Dalam Perkara Intervensi

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I intervensi / Penggugat semula/asal untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi dalam perkara aquo telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan bahwa ke-3 (tiga) bidang tanah sengketa berupa :



- a. Sebidang tanah seluas 3730 m²(tiga ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi terletak di jalan Galur selatan, Kelurahan Kayu putih, Kecamatan Pulogadung, Kota Jakarta Timur, sesuai gambar situasi No 2/1969 tanggal 24 maret 1969, Sertifikat Hak Guna Bangunan No 5013/kayu putih tercatat atas nama Penggugat intervensi;
 - b. Sebidang tanah seluas 5.690 m² (lima ribu enam ratus Sembilan puluh meter persegi) yang terbagi menjadi 2 (dua) bidang tanah yakni 4000 m² (empat ribu meter persegi) dan 1690 m² (seribu enam ratus Sembilan puluh meter persegi) terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Rt. 002 Rw. 15, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Kota Jakarta Timur yang Penggugat intervensi peroleh dari Tergugat III intervensi/Tergugat II asal;
 - c. Sebidang tanah seluas +/- 4950 m² (empat ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Rt. 002 Rw. 15, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Kota administrasi Jakarta Timur yang merupakan bagian dari waduk Ria Rio, Pulomas, Kota Jakarta Timur, Penggugat Intervensi peroleh dari Tergugat III Intervensi/ semula Tergugat II adalah milik Penggugat Intervensi;
4. Menghukum Tergugat I Intervensi / Penggugat asal, Tergugat II intervensi/ semula Tergugat I, Tergugat III Intervensi/semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara Nihil ;

Membaca, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 3 Desember 2015 Nomor 281/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh INNA ISKANTRIANA, SH., MH., wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Pemanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 November 2015 Nomor 281/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 19 Februari 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2016 dan kepada Terbanding III semula Penggugat Intervensi pada tanggal 8 Agustus 2016 ;

Membaca, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sampai berkas ini diperiksa dan diputus dalam tingkat banding tidak mengajukan Memori Banding ;

Membaca, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 9 Februari 2017, telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, pada tanggal 19 Februari 2016 kepada Terbanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 18 Februari 2016 kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi , dan pada tanggal 8 Agustus 2016 kepada Terbanding III semula Penggugat Intervensi untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari kembali berkas perkara banding a quo yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat kedua belah pihak yang berperkara, surat-surat lain serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 November 2015 Nomor 281/Pdt..G/2014/PN.Jkt.Tim, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut adalah sudah tepat dan benar serta dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

hal 74 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 November 2015 Nomor 281/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 November 2015 Nomor. 281/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin** tanggal **29 Mei 2017** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **H. AMIR MADDI., SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA., SH. MH.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 170/Pen/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 30 Maret 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **7 Juni 2017** dalam sidang terbuka untuk umum beserta Hakim - Hakim Anggota tersebut serta **NOERHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan

hal 75 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi DKI Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 170/Pen/Pdt/2017/PT.DKI, tanggal 30 Maret 2017 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

H. AMIR MADDI., SH., MH

JOHANES SUHADI, SH., MH

I NYOMAN ADI JULIASA , SH.,MH.

PANITERA PENGGANTI

NOERHAYATI, SH

Rincian biaya perkara :

- | | |
|---------------------|-----------------|
| 1. Meterai----- | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi----- | Rp. 5.000,- |
| 3. Pemberkasan----- | Rp. 139.000.- + |
| Jumlah----- | Rp. 150.000,- |

hal 76 dari 76 hal Put Nomor 170/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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