



P U T U S A N

No. 634/PDT/2016/PT.DKI.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;-----

MUHAMMAD SIDIQ, umur 54 tahun Pekerjaan Swasta, Alamat Jl Gd Gerya Lestari, RT 007 RW 009 Kelurahan Sukasari Kec Cilincing Jakarta Utara, memberikan kuasa kepada :

1. PENGADILEN GINTING, SH
2. KALPIN SITEPU, SH
3. ALIYINAH LUBIS, SH

Para Advokat dari LAW OFFICE GSM & VASSOCIATES yang beralamat di JL RA Kartini NO. 5 Lebak Bulus I Jakarta Selatan ; Untuk selanjutnya disebut sebagai ;

PEMBANDING semula **PENGGUGAT** ;

L A W A N

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA CQ GUBERNUR PROVINSIDKI JAKARTA.**

beralamat di Jl Medan Merdeka Selatan No 8-9 Jakarta, memberikan kuasa kepada, SOLAFIDE SIHITE, SH.MH., OCKY PRASTYA YUDHA, SH.MH. Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut.....

TERBANDING I semula **TERGUGAT I** ;

2. **DIREKSI PT PULOMAS JAYA** beralamat di Gedung Perkantoran Perkantoran Pulomas Satu Jl Jenderal Ahmad

Hal 1 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yani 2 Jakarta Timur, memberikan kuasa kepada MUHAMMADIANTORO P SH LLM dan CHUSOSI SYAKUR, SH MM Advokat yang berkantor di LAW OFFICE MUHAMMADIANTORO & PARTNERS beralamat di Royal Gading square RG 10 No.16 Jl. Pegangsaan II Kelapa Gading, untuk selanjutnya disebut.sebagai ;

TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

- 3. **Ny ANTARINI MALIK MARPAUNG** Ibu RumahTangga beralamat di Jl Poncol No.9 Kavling X Villa Ragunan Permai Jakarta Selatan, memberikan kuasa kepada Prof.DR.BRM. TJOKRODININGRAT, SH., RM. SAMPANG NAKULA, SH. Advokat yang berkantor di LAW FIRM Prof.DR. BRM TJOKRONINGRAT, SH. 7 PARTNERS, beralamat di di Jl. Pramuka bhakti IV No.27 komp. Kehakiman Utan Kayu Utara, untuk selanjutnya disebut .sebagai ;

TURUT TERBANDING I semula .TURUT TERGUGAT I ;

- 4. **KRISTIAN, SH** Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah beralamat di Jl Carman Raya Ruko Bougenville No.5 Jatibening Kalimalang Kota Bekasi, memberikan kuasa kepada NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH. Advokat beralamat di Jl. Otista 1A No.7, Jakata Timur, untuk selanjutnya disebut.sebagai ;.....,.... turut

TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :-----

Telah membaca ;-----

- 1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 31 Oktober 2016 No. 634 / Pen / 2016 / PT. DKI Tentang Penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa perkara Perdata No. 643 / Pdt / 2016 / PT DKI ;-----
- 2. Berkas perkara tersebut dan Surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

----- **TENTANG DUDUK PERKARA.**-----

Memperhatikan dan mempelajari serta mengutip hal - hal yang tercantum dalam Surat gugatan tanggal 19 Januari 2015

Hal 2 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 19 Januari 2015 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2015/PN Jkt Tim telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah yaitu seluas kurang lebih 1718 m² (seribu tujuh ratus delapan belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
Selatan Tanah milik Adam Malik/sekarang tanah kosong;
Barat tanah milik Adam Malik/saluran air Waduk Ria Rio;
Timur Tanah milik Adam Malik/sekarang tanah kosong;
Setempat dikenal dengan Jalan Perintis Kemerdekaan Kampung Pedongkelan RT 002 RW 015 Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Kota Administratif Jakarta Timur;
2. Bahwa tanah Penggugat tersebut adalah berdasarkan Pengoperan Hak dari TURUT TERGUGAT I sesuai dengan Akte Pengoperan Hak Nomor I tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II dalam hal ini TURUT TERGUGAT I bertindak atas diri sendiri dan selaku kuasa ahliwaris dari Almarhum Adam Malik.
3. Bahwa sebelum adanya pengoperan hak dari Turut Tergugat I tanah Penggugat tersebut telah PENGGUGAT kuasai lebih kurang 20 tahun sebagai Penggarap.
4. Bahwa adapun kepemilikan TURUT TERGUGAT I sesuai dengan Akta Pengoperan Hak Nomor I tanggal 2 Maret 2005 adalah bahwa TURUT TERGUGAT I selaku pihak yang berhak atas sebidang tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 yang masih tercatat atas nama NYOO SENG HOO dengan Grose Akta 819/1952 dan surat ukur tanah tertanggal Empat April Seribu Delapan ratus lima puluh sembilan (4-4-1859) serta surat hak tanah tertanggal tigapuluh satu Desember seribu sembilan ratus dua puluh (31-12-1920) nomor : 2087 seluas 50.000 m² yang terletak di Daerah Kawasan Ibu kota Jakarta, Jakarta Timur Kecamatan Pulogadung Kelurahan Kayu Putih
5. Bahwa hak tanah tersebut diperoleh Turut Tergugat I berdasarkan :
5(1)Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 1617/Pdt/P/1984/PN.JKT.PST tertanggal tujuh belas

Hal 3 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



Nopember Seribu Sembilan ratus delapan puluh empat (17-11-1984) tentang Penetapan Ahli waris dari Alarhum Adam Malik

5(2).Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 692/P/1990 tentang Penetapan Ahli waris dari Alarhum Adam Malik

5(3) Surat Pernyataan dibawah tangan tentang jual beli tanah tertanggal Jakarta tujuh belas Juli Seribu Sembilan ratus Enam Puluh satu (17-07-1961) yang ditanda tangani oleh NYO SENG HOO, Nyonya KOO MERIE (MARY) NIO dan RADEN SOEKANDI serta disaksikan/dilihat oleh G GAROT selaku Penata Usaha Tingkat I pada Kantor Pendaftaran Tanah Jakarta pada waktu itu dan didaftarkan dalam register tertentu oleh SAMADI waktu itu selaku Notaris di Bogor dibawah nomor 124/65 tanggal dua puluh Delapan Desember Seribu Sembilan Ratus Enam Puluh Lima (28-12-1965)

5(4)Kwitansi (tanda Terima uang) tertanggal Jakarta Tujuh Belas Juli Seribu Sembilan Ratus enam puluh satu) yang ditanda tangani oleh NJO SENG HOO.

5(5)Surat Pernyataan dibawah tangan dari Raden Soekandi tertanggal Jakarta tujuh belas Juli Seribu Sembilan Ratus Enam Puluh Satu (17-07-1961) yang ditanda tangani oleh Raden Soekandi dan Adam Malik dan yang dicatat dan dibukukan dalam register tertentu oleh SAMADI waktu itu selaku wakil Notaris di Bogor dibawah nomor 14/65 tanggal dua Puluh delapan Desember Seribu Sembilan Ratus Eanam Puluh Lima (28-12-1965)

5(6).Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal tujuh Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh delapan (07-10-1998) nomor 87/PdtG//1998/PN.JKT.TIM yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.180/Pdt.G/PT.DKI/1999 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88/PK/Pdt/2002

5(7) Peta Situasi Bidang tanah tertanggal satu September duaribu empat (01-09-2004) yang dibuat oleh TATA



SUBRATA salah seorang staf Kantor Pertanahan Jakarta Timur yang dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut belum pernah diterbitkan sertifikatnya oleh pihak yang berwenang.

5(8) Gambar Peta situasi Tanah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Peta Rincikan Verponding) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa EigendomVerponding Nomor 5275 bersebelahan / berdampingan dengan tanah Eigendom nomor 5243.

5(9) Afsschrift nomor 11.b dari Persil Blok L .T deel 3 No 117 dari Verponding 5725 yang dikeluarkan Kantor Kadaster pada waktu itu tertanggal enam belas April Seribu Sembilan ratus tiga puluh empat (16-04-1934).

6. Bahwa PT Pulomas Jaya pernah melaporkan masalah tanah a quo ke Polres Jakarta Timur, kronologis dan hasil akhirnya adalah sebagai berikut:

a. Bahwa pada tanggal 16 Pebruari 2004 Ahli Waris Adam Malik memasang plang papan nama diastanah miliknya seluas 5 Hektar yang terletak di Jl Perintis Kemerdekaan RT 002,06,07 RW 15 Kelurahan Kayuputih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur

b. Bahwa kemudian PT Pulomas melaporkan Ny Hj NELLY ADAM MALIK pada tanggal 26 Juli 2004 kepada Polres Jakarta Timur sesuai dengan Laporan Polisi Nomor 1111/K/VI/2004/Resto Jakarta Timur tentang memasuki pekarangan tanpa izin yang berhak dan penggelapan hak atas barang tak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 Jo 385 KUHPidana.

c. Bahwa adapun atas hak ataupun dasar kepemilikan yang diajukan oleh PT Pulomas Jaya untuk melaporkan Ny Hj NELLY ADAM MALIK ke Polres Jakarta Timur tersebut adalah :

1. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No.2/Rawasari.

2.PUTUSAN PENGADILAN, diantaranya :

- PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR No.87/PDT.G/1998/PN JAKARTA TIMUR.
- PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA No.180/PDT/1999/PT DKI.
- PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG No 1306/K/PDT/2000
- PUTUSAN PK MAHKAMAH AGUNG No88/PK/PDT/2002.



PENJELASAN TENTANG SERTIFIKAT HGB No.2/Rawasari.
Sesuai dengan 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 yang dikirim oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta yang ditandatangani oleh Ir M Tony S Haroen, Msc Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah kepada Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur menyatakan bahwasanya lokasi tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/Rawasari tercatat atas nama PT Pulomas Jaya adalah terletak di Jl. Pulomas Utara bukan terletak di Jl Perintis Kemerdekaan RT 02,06,07 RW 15 Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur.

PENJELASAN TENTANG PENGADILAN

Bahwa Perkara No.87/Pdt.G/1998/PNJkt Tim Jo.180/Pdt/1999/PT DKI Jo No.1306 K/Pdt/2000 Jo No 88 PK/Pdt/2002, Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut tidak terdapat perintah penghukuman yang harus dilaksanakan dan PT PuloMas Jaya (dahulu bernama Yayasan Pulo Mas Jaya) sebagai Tergugat I dalam perkara tersebut tidak mengajukan gugatan rekonsensi hal tersebut sesuai dengan Penjelasan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam suratnya tanggal 8 Oktober 2008 Surat no W.10.U5/2417/HK.02/X/2008 yang ditujukan kepada Napal Januar Sembiring, SH selaku Kuasa Hukum Ahli Waris Almarhum Adam Malik.

7. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Juni 2007 Kepala Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur selaku Penyidik yang ditanda tangani oleh Drs R Manurung mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan No.Pol SPPP/35/S.39/VI/2007/RESKRIM atas laporan Polisi PT Pulomas Jaya sesuai laporan Polisi No.Pol.1111K/VI/2004 Restro Jaktim, tanggal 26 juli 2004 atas nama tersangka Ny Hj Nelly Adam Malik karena tidak terbukti melakukan tindak pidana memasuki pekarangan tanpa izin yang berhak dan penggelapan hak

Hal 6 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



atas barang tak bergerak yang dimaksud dalam Pasal 167 Jo 385 KUHP tanah yang terletak di Jl Perintis Kemerdekaan RT 02,06,07 RW 15 Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur.

PT PULOMAS JAYA TIDAK MENGGUNAKAN UPAYA HUKUM PRA PERADILAN ATAS SP 3 YANG DIKELUARKAN OLEH KEPALAKEPOLISIAN RESORT METRO JAKARTA TIMUR SELAKU PENYIDIK YANG DITANDATANGANI OLEH DRS R MANURUNG SEHINGGA SP 3 TERSEBUT TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG PASTI. Bahwa sesuai dengan buku kesatu Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana Bab X wewenang Pengadilan untuk mengadili bagian kesatu tentang Pra Peradilan hal 44 Pasal 80 isinya sebagai berikut :

"Permintaan untuk memeriksa sah atau tidaknya suatu Penghentian Penyidikan atau Penuntutan dapat diajukan oleh Penyidik atau Penuntut Umum atau pihak ketiga yang berkepentingan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan menyebut alasannya"

Dengan adanya SP3 tersebut PT Pulomas Jaya telah terbukti secara hukum tidak mempunyai tanah yang terletak di Perintis Kemerdekaan RT 02,06,07 RW 15 Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka adalah mempunyai dasar hukum dan sah apabila Penggugat mendapatkan perolehan Hak atas tanah dari Turut Tergugat I sebagaimana dalam Akta Pengoperan Hak Nomor 1 Tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II
9. Bahwa sebelum Pengoperan Hak nomor 1 Tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, Tanah menjadi menjadi obyek perkara aquo telah dikuasai oleh Penggugat sebagai Penggarap kemudian sebagai penyewa dari Turut Tergugat I
10. Bahwa sampai tahun 1997 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atas obyek tanah aquo masih atas nama Adam Malik.
11. Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II dengan melawan hukum telah menguasai tanah milik Penggugat dengan cara memasang plang yang bertuliskan tanah ini milik Pemerintah Propinsi DKI cq PT Pulomas Jaya berdasarkan Keputusan MA No.88 PK/Pdt/2002 dilarang masuk tanpa ijin tertulis dari pemilik,



pada hal putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut tidak ada perintah penghukuman yang harus dilaksanakan, dan PT Pulomas Jaya (dahulu Yayasan Pulomas Jaya) sebagai tergugat I dalam perkara tersebut tidak mengajukan Rekonsensi hal tersebut sesuai dengan penjelasan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 8 Oktober 2008 Surat No.W10.U5/24176/hk.02/x/2008 yang ditujukan kepada Napal Januar Sembiring, SH selaku Kuasa Hukum Ahli Waris Almarhum Adam Malik.

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan tanah yang menjadi obyek perkara ini kepada Penggugat dalam keadaan kosong termasuk untuk mencabut plang yang bertuliskan Tanah milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta cq PT Pulomas Jaya berdasarkan Keputusan MA No.88 PK/Pdt/2002 dilarang masuk tanpa ijin tertulis dari pemilik.

13. Bahwa karena Penggugat dalam mengajukan gugatan ini disertai bukti-bukti yang otentik maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan hakim dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat-Tergugat mengajukan banding, Kasasi ataupun mengajukan peninjauan kembali (uitvoerbaar Bij Vooraad)

14. Bahwa untuk memberikan kepastian dan penekanan kepada Tergugat-Tergugat mematuhi dan melaksanakan Putusan Hakim dalam perkara ini maka sudah sewajarnya Tergugat-Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat-tergugat melaksanakan putusan Hakim dalam Perkara ini

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutus perkara ini dengan mengambil keputusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



2. Menyatakan sah secara hukum Pengoperan hak dari Turut Tergugat I kepada Penggugat sesuai akte Pengoperan hak No.01 tanggal 2 Maret 2005.
3. Menyatakan dalam Hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai tanah milik Penggugat dengan cara memasang plang yang bertuliskan tanah ini milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta c/q PT Pulomas Jaya berdasarkan keputusan MA No.88 PK/Pdt/2002 dilarang masuk tanpa ijin tertulis dari pemilik.
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan tanah yang menjadi obyek perkara ini kepada Penggugat dalam keadaan kosong termasuk mencabut plang yang bertuliskan tanah ini milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta c/q PT Pulomas Jaya berdasarkan keputusan MA No.88 PK/Pdt/2002 dilarang masuk tanpa ijin tertulis dari pemilik
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.000,-.(seratus juta rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat Tergugat melaksanakan putusan hakim dalam perkara ini.
6. Menyatakan bahwa putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat-tergugat mengajukan Banding, Kasasi ataupun mengajukan Peninjauan Kembali
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut tergugat II untuk tunduk kepada Putusan Perkara ini
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain Penggugat mohon keadilan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat dan para Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut ;

JAWABAN TERGUGAT I

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)



a. Obyek Gugatan tidak Jelas

- Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya angka 1 mengklaim memiliki tanah dengan luas kurang lebih 1.718 m² dengan batas-batas :

Utara : Jl Perintis Kemerdekaan ;

Selatan : tanah milik Adam Malik/sekarang tanah kosong

Barat : tanah milik Adam Malik/sekarang tanah kosong

Timur : tanah milik Adam Malik/sekarang tanah kosong

- Selanjutnya disebut obyek sengketa, namun Penggugat tidak dapat menyebutkan secara pasti atas tanah aquo, semisal sebelah selatan barat dan timur yang menyebut tanah adam malik? Berapa panjang bagian selatan , barat dan timur ? apakah ada surat ukur atas tanah yang diklaim tersebut?
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya menguraikan batas-batas tanah yang diklaim nya dalam posita, namun batas-batas tersebut tidak pula dijelaskan petitum gugatan . maka dengan demikian Tergugat I mempertanyakan dasar kejelasan obyek gugatan yang diklaim Penggugat tersebut.
- Dengan demikian maka atas yang diklaim Penggugat tersebut tidak dapat ditunjuk dengan pasti dalam posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat tersebut didasari atas posita yang tidak jelas (kabur).

b. Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat dan Perbuatan melawan hukum yang konkrit yang telah dilakukan oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I mempertanyakan kapasitas gugatan Penggugat tersebut terhadap Tergugat I

c. Gugatan Penggugat tidak sempurna karena kurang pihak.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya menggugat Ny Andriani Malik Marpaung sebagai Turut Tergugat I sedangkan yang bersangkutan hanya merupakan salah satu dari para ahli waris Alm Adam Malik.
- Maka dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna karena kurang pihak, yakni seluruh ahli waris Alm H Adam Malik haruslah diikutsertakan sbagai pihak dalam perkara ini



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

B, DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya menurut fakta hukum
2. Bahwa apa yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi termasuk dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya (posita angka 2) mengklaim tanah aquo, berdasarkan pengoperan hak dari Turut Tergugat I sesuai dengan akta Pengoperan Hak Nomor 1 tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dalam hal ini Turut Tergugat I bertindak atas diri sendiri dan selaku kuasa ahliwaris dari Almarhum Adam Malik. **Namun Turut Tergugat I telah menyangkal dan menolak atas dalil Penggugat tersebut** dimana dalam dalil Jawaban yang telah dikemukakan Turut Tergugat I pada halaman 2 nomor 5 diterangkan bahwa ..” Turut Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya Akta Pengoperan Hak Nomor 1 tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II..”
4. Bahwa atas penjelasan pada angka 3 diatas, maka dasar kepemilikan Penggugat yang telah mendapatkan hak dari Turut Tergugat I telah disangkal sendiri oleh Turut Tergugat I, sehingga dasar klaim Penggugat atas tanah a quo dipertanyakan.
5. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 4,5 dan 10 yang menjelaskan dasar-dasar kepemilikan tanah yang seolah-olah milik Turut Tergugat I, padahal secara eksisting tanah, Turut Tergugat tidak menggunakan dan menguasai tanah a quo. Namun Penggugat menguraikan perihal sengketa kepemilikan tanah a quo yakni antara Turut Tergugat I dengan Tergugat II, maka atas penjelasan dalam dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mempertanyakan kepentingan Penggugat atas tanah a quo mengapa Penggugat mengoperkan hak atas Turut Tergugat I, padahal Penggugat mengetahui, masih ada sengketa kepemilikan antara Tergugat II dengan Turut tergugat I



6. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada posita gugatan angka 12 dimana Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Maka Tergugat I mensomir gugatan Penggugat tersebut untuk dibuktikan secara fakta hukum.

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

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

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 a quo berpendapat lain, maka Tergugat I memohon putusan yang adil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

JAWABAN TERGUGAT II

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN *ERROR IN OBJECTO*

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 1.718 m2 yang berasal dari pembelian sebagian tanah milik Turut Tergugat I dan para ahli waris Adam Malik lainnya yang didasari pada Akta Pengoperan Hak Nomer 1 Tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II.
2. Bahwa dalam dalilnya Penggugat telah menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa selama kurang lebih 20 tahun sebagai penggarap.;



3. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa alas hak dari Turut Tergugat I adalah tanah Eigendom Verponding nomer 5725 yang masih tercatat atas nama Njoo Seng Hoo dengan grose Akta nomor 819/1952 dan surat ukur tanah tertanggal 4 April 1859 nomer 2087 seluas kurang lebih 50.000 m2 yang terletak di daerah kawasan Ibu Kota Jakarta, Jakarta Timur, Kecamatan Pulogadung, Kelurahan Kayu Putih.

4. Bahwa ternyata berdasarkan Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta dengan Surat No.1037/0-9/PT/2004 tanggal 18 Agustus 2004 yang ditujukan kepada Direktur PT Pulo Mas Jaya, menyatakan:

Berdasarkan Kartu Eigendom dan Daftar Buku Kohir yang ada pada kami, berkas tanah:

Eigendom No. 5725 terakhir tercatat atas nama **Gouvernement van Nederlandch Indie (Pemerintah Hindia Belanda)** berdasarkan Akta tanggal 31-12-1920 No. 2087, luas tidak tercatat (*onbrecht*), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 4-4-1859 No. 15 yang terletak di **persil Pulo Besar, Wilayah Ancol, Batavia (sekarang Jakarta Utara)**.

5. Bahwa dengan demikian maka telah secara tegas dan nyata bahwasannya Penggugat telah salah dalam obyek gugatannya, dimana yang digugat adalah tanah di lokasi Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur DKI Jakarta sementara lokasi tanah **Eigendom No. 5725** yang sebenarnya berada di wilayah Ancol, Jakarta Utara.

GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN EROR IN PERSONA

1. Bahwa sebagaimana dikemukakan dalam eksepsi **Error in Obyekto** maka terlihat bahwasannya Penggugat telah dibohongi oleh Turut Tergugat I yang seolah-olah menyatakan bahwa tanah Eigendom No. 5725 tercatat atas nama Njoo Seng Hoo adalah milik dari ahli waris Adam Malik yang terletak di Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta.



2. Bahwa namun dalam kenyataannya tanah Eigendom No. 5725 tercatat atas nama **Gouvernement van Nederlandch Indie (Pemerintah Hindia Belanda) yang terletak di persil Pulo Besar, Wilayah Ancol, Batavia (sekarang Jakarta Utara).**
3. Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya yang digugat adalah Turut Tergugat I beserta ahli waris Adam Malik lainnya bukannya Tergugat II, karena jelas-jelas Turut Tergugat I yang telah membohongi Penggugat sementara Tergugat II adalah pemilik yang syah atas tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat.
4. Bahwa selain itu 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 SK No.. C2-2859.HT.01.01.TH'97. pada tanggal 21 April 1997 Sebagaimana termuat dalam Tambahan Berita Negara RI No. 55 tanggal 11 Juli 1997 maka PT Pulo Mas Jaya telah memiliki *persona 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.
5. Bahwa gugatan ditujukan kepada Direksi PT Pulo Mas Jaya seharusnya 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 sarat mutlak berdirinya PT sebagai badan hukum yang seharusnya digugat adalah seluruh anggota pengurus yang ikut menandatangani perjanjian yang disengketakan.



- b. Putusan No. 1134 K/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/Sp/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 pengurus harus ikut digugat sebagai pihak.
- e. Putusan No. 372 K/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.

6. 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 nama 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 MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi *Error In Obyekto* diatas yang berarti obyek gugatan (Eigendom Verponding nomer 5725) bukanlah terhadap tanah milik Penggugat yang didalilkan terletak di Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, namun adalah tanah yang terletak di Ancol Jakarta Utara yang

Hal 15 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



secara jelas dan tegas disebutkan dalam surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta dengan Nomer surat No.1037/0-9/PT/2004 tanggal 18 Agustus 2004, mengenai letak tanah Eigendom No. 5725.

2. Bahwa dengan demikian maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang terletak di di Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan PuloGadung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat, serta tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dikarenakan obyek yang dijadikan landasan untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II letaknya berbeda.
3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI:
 - a. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang mengatakan *"gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"*.
 - b. No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang mengatakan *"syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak"*.
4. Bahwa dengan demikian maka Penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II.

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengakui bahwasannya Penggugat membeli tanah seluas kurang lebih 1718 m² dari Turut Tergugat I yang bertindak untuk atas namanya sendiri dan untuk dan atas nama para ahli waris Adam Malik lainnya.
2. Bahwa dengan demikian terbukti bahwasannya Turut Tergugat I bukanlah satu-satunya ahli waris dari alm Adam Malik.
3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI, apabila hal-hal yang menyangkut gugatan yang mengaitkan dengan adanya ahli waris maka seluruh ahli waris harus menjadi pihak dalam gugatan tersebut baik seluruh ahli waris Adam Malik maupun



ahli waris Njo Seng Hoo, hal ini terlihat dari Putusan-Putusan Mahkamah Agung RI, yang antara lain:

- a. No: 2438/K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 yang dalam pertimbangannya *“gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”*.
- b. No. 537 K/AG/1996 tanggal 11 Juli 1997 yang dalam pertimbangannya *“yudex factie telah salah dalam menerakan hukum karena ada ahli waris lainnya yang tidak diikutsertakan”*.
- c. No 184 K/AG/1996 tanggal 27 Mei 1998 yang dalam pertimbangannya *“permohonan kasasi dapat dikabulkan karena gugatan Penggugat kurang pihak atau tidak semua ahli waris dijadikan pihak dalam gugatan”*.
- d. No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang dalam pertimbangannya *“gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya istrinya”*.
- e. No.480 K/Sip/1973 tanggal 2 Juli 1974 yang dalam pertimbangannya *“karena persil sengketa tercatat atas nama PT Gunung Mas, untuk dapat berhasil gugatan harus pula ditujukan kepada PT tersebut sebagai tergugat atau turut tergugat”*.

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya hanya mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah seluas kurang lebih 1.718 m² dari Turut Tergugat I dengan Akta Pengoperan Hak Nomor 1 tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II.
2. Bahwa ternyata dalam dalil selanjutnya di dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu menunjukkan adanya peralihan hak dari Njoo Seng Hoo kepada Adam Malik atau kepada para ahli waris lainnya, kecuali:



- a. Surat pernyataan dibawah tangan tentang tentang jual beli tanah tertanggal 17 Juli 1961 yang ditanda tangani oleh Njo Seng Hoo, Nyonya Khoo Merie (Mary) Nio dan Raden Soekandi serta disaksikan/dilihat oleh G Garot selaku Penata Tata Usaha Tingkat I pada Kantor Pendaftaran Tanah Jakarta pada waktu itu dan didaftarkan dalam register tertentu oleh Samandi waktu itu selaku Notaris di Bogor dibawah nomor 124/65 tanggal 28 Desember 1965;
 - b. Kwitansi tanda terima uang tertanggal 17 Juli 1961 yang ditanda tangani oleh Njo Seng Hoo;
 - c. Surat pernyataan dibawah tangan dari Raden Soekandi tertanggal Jakarta 17 Juli 1961 yang ditandatangani oleh Raden Soekandi dan Adam Malik dan yang dicatat dan dibukukan dalam register tertentu oleh Samadi waktu itu selaku wakil Notaris Bogor di bawah Nomor 124/65 tanggal 28 Desember 1965.
3. Bahwa apabila dilihat dari dalil tersebut diatas yang ditulis Penggugat dalam point 5 (3) sampai 5 (5) gugatannya, tidak tergambar adanya peralihan hak dari NJo Seng Hoo kepada alm Adam Malik, Karena:

- a. Surat pernyataan dibawah tangan tentang jual beli tertanggal 17 Juli 1961 tidak tergambar bahwasannya alm Adam Malik adalah selaku pihak pembeli;
- b. Kwitansi tanda terima uang yang ditanda tangani oleh Njo Seng Hoo sama sekali tidak tergambar bahwa alm Adam Malik telah menyerahkan uang sebagai pembayaran pembelian tanah Eigendom Verponding 5725;
- c. Adanya pelanggaran pasal 26 UU PA jo pasal 19 PP No. 10 thn 1961, yaitu :

Pasal 26 ayat (1) UU PA

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.



Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, manggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

4. Bahwa dengan adanya kondisi-kondisi tersebut diatas maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dikarenakan, dengan alas hak apa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II, yang disebabkan adanya ketidak jelasan peralihan hak dari Njoo Seng Hoo kepada alm Adam Malik.

GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

1. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada butir 5 (3) yang seolah-olah telah ada peralihan hak dari Njo Seng Hoo kepada alm Adam Malik, yang menyatakan seolah-olah telah ada peralihan hak pada tahun 1961, maka dengan sendirinya hak mengajukan kepemilikan hak atas tanah Eigendom Verponding 5725 telah daluwarsa, walaupun Penggugat mendasari peralihan kepemilikan dari Turut Tergugat II kepada Penggugat di tahun 2005, tepatnya tanggal 2 Maret.
2. Bahwa daluwarsa itu terjadi dikarenakan Turut Tergugat II telah mendiamkan hak kepemilikan tanahnya semenjak tahun 1961 sampe sekarang, yang artinya Turut Tergugat II telah mendiamkan hak kepemilikan tanahnya berdasarkan bukti kepemilikan tanah Eigendom Verponding 5725 selama 54 (lima puluh empat) tahun.
3. Bahwa kepemilikan atas tanah yang sebagian diklaim oleh Penggugat dalam perkara aquo telah dibebaskan oleh Tergugat II/dahulu Yayasan Perumahan Pulo Mas pada tanggal 8 Maret 1965, diperoleh Tergugat II melalui pembebasan berdasarkan :

Hal 19 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



- a. Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raja No. 20 tanggal 5 September 1963 tentang Larangan memindahkan atau merobah suatu hak atas tanah dan mendirikan atau merobah Bangunan Dalam Rangka Persiapan Proyek Perumahan Pulo Mas di daerah Pulo Mas seluas 350 Ha;
 - b. SK Menteri 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 Gubenur Kepala Daerah Khusus Ibukota Djakarta Raja No. Ix/3/14/1964 tanggal 24 Agustus 1964 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 Djakarta Raja No. 1q/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 tentang penguasaan Penuh areal 350 Ha;
 - e. Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 tentang Pernyataan daerah proyek Pulo Mas sebagai daerah tertutup, dalam rangka Pembangunan Proyek.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat II telah memiliki dan menguasai tanah-tanah tersebut dalam jangka waktu \pm 50 tahun atau kurang lebih setengah abad. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh pengugat telah daluwarsa karena pemilik asal yaitu Turut Tergugat I telah membiarkan tanah Eigendom Verponding nomor 5725 (**yang sekali lagi Tergugat II ingatkan lokasi tanah Verponding Nomor 5725 berada di wilayah Ancol, bukan di wilayah Kayuputih**) selama kurang lebih 50 tahun, sehingga sesuai dengan pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi:

Hal 20 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



*“segala tuntutan hukum, 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 terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan pada itikat buruk”.*

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 mendinginkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (rechtsverwerking). Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut dilindungi, oleh karena dianggap, bahwa ia adalah beritikat baik dalam membeli sawah itu dari seorang ahli waris dari almarhum pemilik sawah (Putusan Mahkamah Agung No. 210/K/Sip/1955)**”.*

6. Selanjutnya di halaman 480, mengenai ***rechtsverwerking***, Budi Harsono, menyebutkan sebagai berikut:

*“dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikat 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 ditinggalkan (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 maka tidak akan memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II.
8. Bahwa berdasarkan ketentuan :
 - a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - b. Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
 - c. Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
 - d. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Maka status tanah bekas hak-hak Barat antara lain Eigendom Verponding telah dinyatakan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan demikian claim Penggugat menjadi tidak valid dikarenakan berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka tanah yang diklaim oleh Penggugat adalah tanah Negara yang tidak bisa diperjual belikan, sehingga Penggugat sudah tidak memiliki hak atau legal standing untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II.
9. Bahwa dengan adanya lembaga konversi di bagian kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka dengan sendirinya seharusnya ahli waris alm Adam Malik telah melakukan konversi terhadap sebidang tanah Eigendom Verponding Nomor: 5725, menjadi hak-hak atas tanah yang dikenal dalam UU No. 5 thn 1960, terlebih lagi alm Adam Malik adalah seorang intelektual yang pernah menjadi Wakil Presiden yang tentunya memiliki pengetahuan atau setidaknya dapat bertanya kepada yang ahli dalam bidang



hukum untuk melakukan konversi terhadap hak tanah tersebut, namun mengapa hal tersebut tidak dilakukan ?, lain halnya apabila misalnya alm Adam Malik adalah seorang yang tinggal nun jauh di pedalaman Kalimantan dan buta huruf serta tidak mengetahui perkembangan mengenai konversi hak atas tanah.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang Tergugat II kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa gugatan Penggugat adaah gugatan proforma belaka yang hanya menampilkan kepentingan dari Turut Tergugat I dan para ahli waris dari Adam Malik, hal tersebut terlihat dari posita-posita dari posita Nomer 5 sampai terakhir yang menjurus pada hal-hal mengenai perselisihan hukum antara ahli waris Adam Malik dengan Tergugat II.
4. Bahwa namun demikian, dengan adanya dalil-dalil Penggugat tersebut menunjukkan bahwasannya Penggugat telah memahami dan mengerti dengan baik adanya perselisihan yang panjang antara Ahli Waris alm Adam Malik dengan Tergugat II, sehingga menjadi pertanyaan ketika Penggugat telah mengetahui adanya perselisihan yang panjang tersebut, mengapa Penggugat masih mau membeli tanah yang menjadi obyek perselisihan tersebut ?
5. Bahwa dengan demikian maka resiko tersebut menjadi resiko mutlak dari Penggugat yang membeli tanah dari pihak yang tidak berhak. Dan tidak seharusnya Penggugat megajukan gugatan kepada Tergugat II, **kecuali Penggugat sengaja "dipinjam" oleh Turut Tergugat I** untuk menggugat Tergugat II, dikarenakan **ahli waris alm Adam Malik telah pernah menggugat Tergugat II di lokasi yang sama (lokasi yang**



didalihkan oleh Penggugat dalam perkara a quo), namun dengan menggunakan alas hak yang lain yaitu girik C No. 342 persil 32 S II Klas A II/PS dan terhadap gugatan tersebut telah diputus dengan amar Putusan Menolak Gugatan Penggugat c.q. ahli waris alm Adam Malik.

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada butir 1 sampai 4 dalam surat gugatannya, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas 50.000 m2 atas nama Njoo Seng Hoo yang terletak di Kawasan Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Kayu Putih merupakan alas hak dari Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara aquo yang didalihkan berasal dari Akta Pengoperan hak Nomer 1 Tanggal 2 Maret 2005 dari Turut Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak benar dan mengada-ada.

b. Bahwa ternyata berdasarkan Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta dengan Nomer surat No.1037/0-9/PT/2004 tanggal 18 Agustus 2004 yang ditujukan kepada Direktur PT Pulo Mas Jaya, yang menyatakan:

*Berdasarkan Kartu Eigendom dan Daftar Buku Kohir yang ada pada kami, berkas tanah **Eigendom No. 5725** terakhir tercatat **atas nama Gouvernement van Nederlandch Indie (Pemerintah Hindia Belanda)** berdasarkan Akta tanggal 31-12-1920 No. 2087, luas tidak tercatat (onbrecht), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 4-4-1859 No. 15 yang terletak di persil Pulo Besar, Wilayah Ancol, Batavia (sekarang Jakarta Utara).*

c. Bahwa dengan demikian alas hak Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo adalah dengan menggunakan alas hak yang salah sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima.



7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada butir 5 dalam surat gugatannya, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan telah adanya peralihan hak dari Njo Seng Hoo kepada alm Adam Malik dan dari alm Adam Malik ke Turut Tergugat I;
- b. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada butir 5 (3) dalam surat gugatannya yang seolah-olah telah terjadi peralihan hak kepemilikan dari Njoo Seng Hoo kepada alm Adam Malik melalui surat pernyataan dibawah tangan tentang jual beli tertanggal 17 Juli 1961.
- c. Bahwa ternyata peralihan kepemilikan tanah tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada, yaitu pelanggaran pasal 26 UU PA jo pasal 19 PP No. 10 thn 1961, yang berbunyi :

Pasal 26 ayat (1) UU PA

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, manggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

- d. Bahwa terhadap pelanggaran pasal 26 UU PA jo pasal 19 PP Nomer 10 tahun 1961, Mahkamah Agung RI berketetapan bahwasannya transaksi yang tidak dilakukan di depan pejabat yang berwenang merupakan transaksi yang tidak sah menurut hukum, sehingga para pihak tidak perlu mendapat



perlindungan hukum, putusan-putusan tersebut antara lain sebagai berikut :

- Putusan No: 380 K/Sip/1975 tanggal 19 Mei 1976 yang pada intinya menyatakan "*untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan sarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang.*"
- Putusan No. 72 K/Sip/1973 tanggal 28 Mei 1973 yang pada intinya menyatakan "*jual beli tanah yang dilakukan setelah PP No. 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.*"
- Putusan No. 312 K/Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1975 yang pada intinya menyatakan "*pengoperan hak atas tanah dan rumah sengketa menurut pasal 26 UU PA jo pasal 19 PP 10/1961 seharusnya dilakukan dengan pembuatan akte tanah dihadapan pejabat pembuat akte tanah dan tidak dengan hanya membuat kedua akte notaries sebagai halnya dalam perkara ini*".

e. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa dengan adanya pelanggaran terhadap pasal 26 ayat (1) UU PA jo pasal 19 PP 10 tahun 1961 serta adanya sejumlah yurisprudensi mengenai transaksi tanah yang tidak menggunakan pejabat yang berwenang yang berakibat pada transaksi yang tidak sah menurut hukum, dan selanjutnya berakibat pada para pihak tidak perlu mendapat perlindungan hukum, maka dengan sendirinya tidak terbukti adanya peralihan kepemilikan dari Njoo Seng Hoo kepada alm Adam Malik maka sebagai konsekuensinya tidak ada peralihan dari Turut Tergugat I kepada Penggugat dan sebagai konsekuensi lanjutannya gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Pengugat pada butir 6 dengan alasan sebagai berikut:

Hal 26 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



- a. Bahwa **dalil Penggugat pada butir 6 pada prinsipnya mengakui bahwa tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat yang berasal dari sebagian tanah Eigendom Verponding Nomor 5257 atas nama Njo Seng Hoo** adalah tanah yang terletak di lokasi yang sama dengan tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh ahli waris alm Adam Malik dalam perkara No 88/PK/PDT/2002 jo No. 1306 K/PDT/2000 jo No. 180/PDT/1999/PT.DKI jo No. 87/PDT.G/1998/PN.Jkt.Tim.
- b. Bahwa ternyata apabila diperhatikan degan seksama **tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh ahli waris alm Adam Malik dalam perkara No 88/PK/PDT/2002 jo No. 1306 K/PDT/2000 jo No. 180/PDT/1999/PT.DKI jo No. 87/PDT.G/1998/PN.Jkt.Tim adalah girik C No. 342 atas nama H Adam Malik**.
- c. Bahwa ternyata **yayasan Adam Malik selaku Yayasan Yang dimiliki oleh Keluarga Adam Malik melalui suratnya N. 056/YAM-BA/XII/90 tertanggal 28 Desember 1990 tentang Penggunaan Sementara Tanah di Jln Printis Kemerdekaan pada prinsipnya mengakui bahwa tanah yang terletak di Jln Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur adalah tanah milik Tergugat II**, hal ini dapat terlihat dari bunyi surat tersebut "*apabila tanah tersebut akan di gunakan oleh Pemda untuk proyek-proyeknya, maka kami bersedia untuk meninggalkan tempat tersebut dengan tidak menuntut suatu apapun*".
- d. Bahwa apabila dilihat dari fakta historis yang ada, tanah yang di klaim oleh Penggugat yang terletak di Jln Perintis Kemerdekaan merupakan bagian dari tanah milik Tergugat II, yang dipinjamkan kepada ahli waris alm Adam Malik, dalam hal ini istri almarhum yang bernama Ny Nelly Adam Malik dalam kapasitas selaku ketua yayasan Mekar Sari, yang khusus diperuntukan pembangunan Emergency Hospital, adalah sebagai berikut:



- Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, No. 935/A/K/BKD/79 tertanggal 22 April 1979 kepada Ketua Emergency Hospital Mekar Sari tentang Lokasi di Pulo Mas untuk Emergency Hospital yang pada intinya adalah *adanya persetujuan terhadap penggunaan tanah yang peruntukan hanya khusus untuk emergency hospital*;
- Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, No. 0637/III/1980 tertanggal 15 Maret 1980 tentang Surat Ijin Penunjukan Pembangunan Rumah Sakit Gawat (Emergency Hospital) kepada Yayasan Mekar Sari, yang salah satu persyaratannya di point 6 menyatakan *tanah tersebut tidak boleh kosong setelah dibebaskan dan harus dibangun sesuai dengan ijin yang diberikan*;
- Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, No. 114/BKD-Wk.II/1985 tertanggal 30 April 1985 tentang pengalihan tanah dari yayasan Mekar Sari ke yayasan Adam Malik kepada Ibu Adam Malik Ketua Emergency Hospital Mekar Sari, yang isi suratnya antara lain: *persetujuan pengalihan tanah yang terletak di Pulomas dari yayasan Mekar Sari kepada yayasan Adam Malik sepanjang peruntukan tanahnya tetap dipergunakan sebagai Emergency Hospital*;
- Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, No. 23439/IX/1987 tertanggal 17 September 1987 tentang Tanah untuk Emergency Hospital Mekar Sari kepada Ketua yayasan Emergency Hospital Mekar Sari, yang isi suratnya antara lain:
 1. *Pada prinsipnya kami dapat menyetujui pengalihan izin penunjukan penggunaan tanah untuk Emergency Hospital dari yayasan Mekar Sari kepada yayasan Adam Malik sepanjang peruntukan*



tanah tersebut masih tetap dipergunakan untuk pembangunan *Emergency Hospital*;

2. Untuk keperluan tersebut pada butir 1 diatas diperlukan proses peralihan izin penunjukan penggunaan tanah dimaksud dari yayasan Mekar Sari kepada yayasan Adam Malik dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku, antara lain perlu dilaksanakan di depan Notaris PPAT untuk selanjutnya dikirim kepada kepada kami, agar kami dapat memproses izin penunjukan penggunaan tanah tersebut dan atas nama yayasan Adam Malik;

3. Setelah butir 2 diatas terpenuhi, penunjukkan tanah dimaksud akan diproses menjadi atas nama yayasan Adam Malik, **dengan pengertian bahwa pemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada Pemerintah DKI Jakarta (cq yayasan Perumahan Pulomas)** sedangkan penggunaan/ pengelolaannya oleh yayasan Adam Malik selama dan untuk *Emergency Hospital*; **apabila tidak lagi dipergunakan untuk *Emergency Hospital*, maka dengan sendirinya pengelolaan bidang tanah tersebut kembali kepada Pemerintah DKI Jakarta.**

- Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, No. 4699/._1.711 tertanggal 30 Oktober 1989 tentang permohonan izin penggunaan tanah di Pulo Mas untuk Rumah Sakit Hewan kepada Ibu Adam Malik, yang isi suratnya antara lain *ketidaksetujuan tentang perubahan peruntukan dari *Emergency Hospital* menjadi Rumah Sakit Hewan*”.
- Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, No. 4573/-1.842.12 tertanggal 20 November 1990 tentang Rencana

Hal 29 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



Pembangunan rumah sakit Adam Malik di Jl Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur kepada Ibu Nelly Adam Malik, yang isi suratnya antara lain:

1. Lokasi yang direncanakan untuk membangun Rumah Sakit di tepi waduk Ria Rio Pulomas, terkena perencanaan normaisasi waduk yang berfungsi sebagai pengendali banjir seluas ± 8 ha.
2. Surat Gubernur DKI Jakarta No. 935/A/K/BKD/79 tanggal 22 April 1979 dan No. 114?BKD-II/1985 tanggal 30 April 1985 **dinyatakan tidak berlaku lagi** karena berdasarkan Surat Gubernur DKI Jakarta No. 5006/1.711 tanggal 10 November 1989, areal tersebut akan digunakan sebagai tempat/areal pemindahan taman Ria Monas.
3. Selanjutnya setelah diadakan pengembangan areal sekitar waduk tersebut, maka rencana pembangunan Rumah Sakit di kawasan tersebut akan bertentangan dengan kegiatan rekreasi yang akan dikembangkan pula perluasan kearah timur dari Waduk Rio Rio tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan menyesal permohonan Ibu untuk membangun Rumah Sakit **tidak dapat dikabulkan**.

- e. Bahwa dengan telah adanya keputusan dari Tergugat I tentang perubahan peruntukan atas areal tanah yang ada di Jln Perintis Kemerdekaan maka selanjutnya Yayasan Adam Malik melalui surat No. 056/YAM-BT/XII/90 tertanggal 28 Desember 1990 memaklumi keputusan tersebut dan menyadari bahwa telah ada perubahan tentang peruntukan di lokasi

Hal 30 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



tersebut dan sebagai konsekuensinya tanah di Jln Perintis Kemerdekaan harus dikembalikan kepada Tergugat II, yang telah membebaskannya pada 8 Maret 1965, tanpa meminta/menuntut suatu apapun.

- f. Bahwa dengan dimakluminya putusan tersebut oleh Yayasan Adam Malik maka dengan sendirinya yayasan Adam Malik tidak melakukan upaya hukum apapun terhadap dikeluarkannya surat Keputusan tersebut dengan tidak mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara.
- g. Bahwa karenanya tidak mengherankan apabila kemudian ahli waris Adam Malik yang terdiri dari :
- Ny Hj Nelly Adam Malik (istri), dan anak-anak sebagai berikut:
 - H Otto Malik;
 - H Imron Malik;
 - H Budisita Malik;
 - H Ilham Malik;
 - Hj Antarini Malik;

mengajukan gugatan kepada Tergugat II dan BPN yang diregister dalam perkara No. 87/PDT.G/1998/PN.Jkt.Tim, Jo No. 180/PDT.G/1999/PT DKI jo No. 1306 K/PDT/2000 jo 88/PK/PDT/2001 yang seolah-olah di lokasi tanah yang sama para ahli waris alm Adam Malik memiliki alas hak lainnya berupa girik C No. 342 atas nama H Adam Malik.

- h. Bahwa gugatan ini menunjukkan itikat buruk dari ahli waris alm Adam Malik untuk tetap menguasai tanah yang terletak di Jln Perintis



Kemerdekaan dan sudah tentu gugatan tanpa dasar tersebut pada akhirnya **di tolak** dan **dalam kasasi pun tidak diterima kasasi** dari ahli waris alm Adam Malik tersebut. **Demikian juga Mahkamah Agung RI menolak Peninjauan Kembali yang diajukan oleh ahli waris dari alm Adam Malik.**

- i. Bahwa itikat buruk tersebut tetap berlangsung dengan tidak mengakui ditolaknya gugatan tersebut dan tetap berupaya untuk menguasai tanah milik Tergugat II dengan berdalih tidak ada perintah penghukuman yang mengharuskan para ahli waris keluar dari tanah yang disengketakan oleh para ahli waris tersebut, namun para ahli waris lupa bahwasannya para ahli waris telah menduduki tanah tanpa hak yang dapat disamakan dengan penghuni liar sehingga Tergugat II dapat meminta bantuan kepada Tergugat I yang memiliki kewenangan untuk menertibkan penghuni liar, sehingga dikeluarkan Surat Keputusan Wali Kota Administrasi Jakarta Timur Nomer 250 tahun 2013 tertanggal 28 Agustus 2013 tentang Pembentukan Tim Kordinasi Penertiban Bangunan Diatas Tanah Asset Pemerintah Propinsi DKI Jakarta Waduk Ria Rio Yang Terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan (Kampung Pendokelan) Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Kota Administrasi Jakarta Timur.
- j. Bahwa kemudian Surat Keputusan Walikota Jakarta Timur tersebut digugat oleh Mohamad Sidik (Penggugat perkara a quo) dan Guna Jaya Malik di Pengadilan Tata Usaha Negara No. 184/G/2013/PTUN-Jkt, tertanggal 7 April 2014 dan putusan Majelis Hakim TUN Tingkat

Hal 32 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



pertama menyatakan gugatan Penggugat TUN ditolak dan terhadap putusan tersebut dikuatkan oleh Putusan Majelis Hakim TUN tingkat banding, meskipun Penggugat TUN masih mengajukan kasasi di Mahkamah Agung RI,

- k. Bahwa itikat buruk tersebut tetap dilakukan oleh para ahli waris, dengan cara meminjam “tangan” Penggugat untuk melakukan gugatan dalam perkara aquo, dengan dalih bahwa Penggugat adalah pembeli dari sebagian tanah eigendom verponding 5725 yang diklaim memiliki lokasi yang sama dengan tanah yang diperuntukan bagi emergency hospital dan girik C 342 yang kesemuanya telah dipatahkan alas hukumnya oleh Tergugat I dan II.
- l. Bahwa sebenarnya Penggugat sendiri telah mengetahui adanya claim sepihak dari ahli waris Adam Malik baik yang berasal dari tanah yang diperuntukan bagi emergency hospital maupun girik C 342 ditanah yang sama yang kesemuanya telah dipatahkan alas hukumnya oleh Tergugat I dan II, namun Penggugat tetap saja mengajukan gugatan kepada Tergugat II diatas obyek yang sama walaupun Pengugat sebenarnya telah mengetahui adanya perseteruan yang panjang antara ahli waris Adam Malik dengan Tergugat II dikarenakan Penggugat telah mendapat tembusan dari surat yang dibuat oleh kuasa Hukum Tergugat II kepada PT Jakarta Propertindo.

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada butir 7 sampai 12, dengan alasan sebagai berikut:

Hal 33 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



- a. Bahwa bukti T II-3 sampai T II-8 sudah cukup membuktikan bahwa Tergugat II adalah pemilik tanah yang diperoleh dari Tergugat I;
- b. Bahkan bukti T II-2 sudah amat sangat meyakinkan bahwasannya Yayasan Adam Malik selaku pihak yang menggantikan posisi Yayasan Mekar Sari dalam hal pembangunan emergency hospital di Jln Perintis Kemerdekaan telah menyadari bahwasannya tanah tersebut adalah milik Tergugat II; pemberian ijin dari Tergugat I (pemprov DKI Jakarta) kepada Yayasan Mekar Sari adalah untuk memakai tanah tersebut bukan untuk memiliki.
- c. Bahwa yayasan Adam Malik tidak pernah mengajukan gugatan ke PTUN terhadap surat Tergugat I No. 4573/-1.842.12 tanggal 20 November 1990 (Vide Bukti T II-8) yang isinya mencabut surat No. 935/A/K/BKD/79 tanggal 22 April 1979 (Vide Bukti T II-3) dan surat No. 114/BKD-II/1985 tertanggal 30 April 1985 (Vide Bukti T II-5) dan terhadap tidak dikabulkannya permohonan pembangunan Rumah Sakit Adam Malik.
- d. Bahwa alas hak para ahli waris Adam Malik yang menggunakan dasar girik C No. 342 atas nama H Adam Malik telah ditolak dengan adanya putusan pengadilan (Vide Bukti T II 9a-d).
- e. Bahwa alas hak Eignedom Verponding nomor 5725 atas nama Njoo Seng Hoo yang dialihkan telah dialihkan kepada alm H Adam Malik diatas lokasi yang sama dengan tempat akan didirikan emergency hospital dan girik C No. 342 masih belum dapat dibuktikan kebenarannya melalui putusan pengadilan, terlebih lagi dalam surat No: 1332/0-9/PT/2004 tertanggal 7 Oktober 2004 yang dikeluarkan oleh BPN Kanwil DKI Jakarta kepada



Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur (Vide Bukti T II-1) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Eigendom No. 5725 adalah milik Pemerintah Hindia Belanda yang terletak di persil Pulo Besar wilayah Ancol Batavia sekarang Jakarta Utara yang sebelumnya juga telah diterangkan dalam Surat Ka Kanwil BPN Prov DKI Jakarta No.1037/0-9/PT/2004 tanggal 18 Agustus 2004 yang ditujukan kepada Direktur PT Pulo Mas Jaya yang menyatakan Eigendom Verponding No 5725 tidak terletak di lokasi Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung Kota Administrasi Jakarta Timur.

- f. Bahwa dengan belum dapat dibuktikannya peralihan hak dari Njo Seng Hoo kepada alm Adam Malik serta letak dari Eigendom Verponding No 5725 adalah di daerah Ancol Jakarta Utara, maka dasar kepemilikan Penggugat yang didasari pada Akta Pengoperan Hak Nomor 1 Tanggal 2 Maret 2005 dari Turut Tergugat I yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II menjadi "lumpuh" dan tidak relevan serta tidak terkait dengan lokasi tanah di Jl Perintis Kemerdekaan yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat.
- g. Bahwa Tergugat II memiliki alas hak terhadap tanah yang terletak di Jln Perintis Kemerdekaan berdasarkan :
- Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Djakarta Raja No. 20 tanggal 5 September 1963 tentang Larangan memindahkan atau merobah suatu hak atas tanah dan mendirikan atau merobah Bangunan Dalam Rangka Persiapan Proyek Perumahan Pulo Mas di daerah Pulo Mas seluas 350 Ha;



- SK Menteri 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 Djakarta Raja No. IX/3/14/1964 tanggal 24 Agustus 1964 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 Djakarta Raja No. 1q/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964 tentang penguasaan Penuh areal 350 Ha;
 - Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta No. 969/A/K/BKD/1971 tanggal 8 Mei 1971 tentang Pernyataan daerah proyek Pulo Mas sebagai daerah tertutup, dalam rangka Pembangunan Proyek.
 - Pembebasan tanah Eks Eigendom Verponding No. 5243 terdiri dari HGB No. 2 milik PT Sentosa yang berasal dari konversi Eigendom Verponding No. 5243 dan garapannya-garapannya seluas ± 140.000 m².
- h. Bahwa dengan tidak adanya alas hak dari Penggugat terhadap tanah di Jln Perintis Kemerdekaan di satu pihak namun dilain pihak Tergugat II telah dapat membuktikan hak kepemilikannya sebagaimana bukti T II-2 sampai T II-8, T II 9a-c, dan bukti T II 13 sampai T II 19 a-d maka tidak ada tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum pada saat Tergugat II memasuki

Hal 36 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



dan dan memasang plang di tanah yang terletak di Jl Perintis Kemerdekaan.

- i. Bahwa berdasarkan pasal 4 ayat (1) UU No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, penetapan subyek pajak di kantor pelayanan PBB sebagai wajib pajak tidak semata-mata berkaitan dengan kepemilikan obyek pajak, dengan demikian SPT terutang atas nama alm Adam Malik hingga tahun 1997 tidak secara otomatis membuktikan bahwa Adam Malik adalah pemilik tanah tersebut.
- j. Bahwa Penggugat tidak pernah menjadi Penggarap di tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat, namun Penggugat hanya sebatas diberikan tempat oleh Yayasan Adam Malik pada sekitar tahun 1990 dan itupun Yayasan Adam Malik telah memberitahukan kepada Tergugat I bahwa penempatan Penggugat semata-mata bersifat sementara sampai Tergugat I menggunakan tanah tersebut dan yayasan Adam Malik pun tidak akan mengajukan tuntutan apapun kepada Tergugat I, sebagaimana tersebut dalam surat Yayasan Adam Malik No. 056/YAM-BT/XII/90 tanggal 28 Desember 1990, bahkan di atas tanah tersebut pernah disewa oleh saudari Maya dan saudara Sapari bin Asan alias Pak To sebagai penempatan tangki-tangki atau besi bekas sebagaimana tertuang dalam Kontrak Perjanjian Nomer : 01/073.511/PERJ/PM//1995 tanggal 2 Januari 1995.
- k. Bahwa tidak adanya perintah pengosongan terhadap perkara yang dimenangkan oleh Tergugat II tidak serta merta dapat dengan mudah menyatakan bahwa ahli waris Adam Malik memiliki hak untuk mendiami dan menduduki tanah tersebut dikarenakan alas hukum ahli waris Adam Malik yaitu girik C 342 dalam

Hal 37 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



surat gugatannya telah ditolak oleh Pengadilan sehingga ahli waris Adam Malik tidak memiliki alas hak untuk tetap ada di tanah yang dijadikan obyek sengketa sehingga para ahli waris Adam Malik dapat dikategorikan sebagai penghuni liar yang dengan kewenangan Tergugat I dapat ditertibkan.

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, pada butir 13 sampai 14, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa alas hak yang diajukan oleh Penggugat adalah alas hak yang salah untuk posisi tanah di Jl Perintis Kemerdekaan;
- b. Bahwa dengan alas hak yang keliru tersebut patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, menolak permintaan Penggugat untuk dikabulkannya uitvoerbaar bij voorrad dan adanya dwangsom

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam bagian konpensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari gugatan rekompensi ini.
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 tersebut. Gugatan seperti inilah yang dapat merugikan pihak Tergugat II berupa kerugian materil karena dikeluarkannya biaya untuk menghadapi gugatan tersebut dan adanya kerugian yang bersifat imaterial berupa rusaknya nama baik Tergugat II dan adanya ketidakpastian terhadap hak dari Tergugat II terhadap obyek gugatan karena dengan adanya

Hal 38 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



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 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 Pengugat konvensi dapat dikatakan sebagai gugatan yang direayasa, karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak lebih dari perpanjangan tangan dari Turut Tergugat II konvensi.
4. Bahwa terlebih lagi dalam gugatan tersebut terdapat ketidak jelasan terhadap obyek gugatan dan pelanggaran terhadap peralihan kepemilikan dari Njo Seng Hoo kepada alm Adam Malik disamping telah daluwarnya hak untuk menuntut, hal ini dapat terlihat dari :

- a. Bahwa ternyata berdasarkan Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta dengan surat nomor 1037/0-9/PT/2004 tanggal 18 Agustus 2004 yang ditujukan kepada Direktur PT Pulo Mas Jaya, mengenai letak tanah Eigendom No. 5725, menyatakan :

Berdasarkan Kartu Eigendom dan Daftar Buku Kohir yang ada pada kami, berkas tanah

Hal 39 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



Eigendom No. 5725 terakhir tercatat atas nama **Gouvernement van Nederlandch Indie (Pemerintah Hindia Belanda)** berdasarkan Akta tanggal 31-12-1920 No. 2087, luas tidak tercatat (*onbrecht*), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 4-4-1859 No. 15 yang terletak di persil Pulo Besar, Wilayah Ancol, Batavia (sekarang Jakarta Utara).

- b. Surat pernyataan dibawah tangan tentang jual beli tertanggal 17 Juli 1961 tidak tergambar bahwasannya alm Adam Malik adalah selaku pihak pembeli;
- c. Kwitansi tanda terima uang yang ditanda tangani oleh Njo Seng Hoo sama sekali tidak tergambar bahwa alm Adam Malik telah menyerahkan uang sebagai pembayaran pembelian tanah Eigendom Verponding 5725;
- d. Adanya pelanggaran pasal 26 UU PA jo pasal 19 PP No. 10 thn 1961, yaitu :

Pasal 26 ayat (1) UU PA

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, manggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Hal 40 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI



- e. Obyek perkara telah daluwarsa, dimana alm Adam Malik telah mendapatkan tanah eigendom verponding No. 5725 sejak tahun 1961 dan ahli warisnya membiarkan tanah tersebut hingga saat ini.
- f. Terhadap tanah yang dijadikan obyek sengketa tidak jelas dikarenakan:
 - a. tanah tersebut telah diakui oleh yayasan Adam Malik selaku milik Tergugat II dalam suratnya Nomer 056/YAM-BT/XII/90 tertanggal 28 Desember 1990;
 - b. tanah tersebut adalah tanah dengan alas hak girik C No. 342 atas nama Adam Malik sehingga ahli waris Adam Malik menggugat Penggugat Rekonpensi namun gugatan tersebut di tolak;
 - c. tanah tersebut sekarang diakui oleh Tergugat Rekonpensi dengan alas hak Eigendom Verponding No. 5725.
- g. Bahwa walaupun tanah yang dijadikan obyek sengketa tersebut adalah tanah yang sama dan diajukan gugatan oleh pihak yang sama namun alas hak yang dijadikan dasar gugatan berbeda-beda, hal ini menunjukkan bahwa maksud diajukannya gugatan konpensi hanya sebatas mengganggu hak kepemilikan dari Penggugat Rekonpensi belaka.
- h. Bahwa Tergugat Rekonpensi sebenarnya sudah mengetahui bahwa tanah yang dijadikan obyek sengketa telah menjadi obyek yang disengketakan setidaknya semenjak tahun 1998 dan Tergugat Rekonpensi itu pun telah melakukan usaha di tempat itu semenjak tahun 1990 sehingga tidak mungkin Tergugat Rekonpensi tidak mengetahui hal tersebut.
- i. Bahwa seharusnya Tergugat Rekonpensi berhati-hati pada saat Turut Tergugat I Konpensi menawarkan sebagian tanah Eigendom Verponding No 5725 kepada Tergugat Rekonpensi bukan malahan membeli dan kemudian menggugat Penggugat Rekonpensi dalam gugatan kompensinya.



j. Bahwa walaupun Tergugat Rekonpensi merasa dirugikan, hal tersebut semata-mata dikarenakan kecerobohan atau kurang hati-hatian dari Tergugat Rekonpensi kecuali Tergugat Rekonpensi merupakan perpanjangan tangan dari Turut Tergugat I Konpensi yang meminjam “tangan” Tergugat Rekonpensi untuk menggugat Penggugat Rekonpensi.

5. Bahwa kondisi inilah yang dinamakan penyalahgunaan hak atau yang dikenal dengan istilah *misbruik van recht* oleh tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi. Menurut Munir Fuady SH MH LL.M dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, penerbit PT Citra Aditya Bakti, tahun 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 menyimpang atau 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 memenuhi unsur dalam pasal 1365 KUH Perdata, seperti ada kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepastian, kesusilaan atau **ketidak hati-hatian**, ada hubungan sebab akibat dengan kerugian, maka perbuatan penyalahgunaan hak tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUH Perdata”.

6. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, menurut Munir Fuady SH MH LL.M dalam bukunya yang sama pada halaman 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”.

7. Bahwa gugatan yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi kepada penggugat rekonvensi/tergugat II konvensi jelas-jelas telah memenuhi ketentuan diatas, yaitu:
 - i. Gugatan tidak jelas obyeknya;
 - ii. Adanya daluwarsa;
 - iii. Pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah sehingga dengan pelanggaran ini Tergugat Rekonvensi seharusnya tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi.
8. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang ada tanah yang diclaim oleh pihak Tergugat Rekonvensi adalah fiktif dikarenakan berbeda asa kepemilikannya dan berbeda lokasinya.
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan tanah yang terletak di Jl Perintis Kemerdekaan, Kampung Pedongkelan, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, seluas 14 Ha dengan bukti kepemilikan berupa pembebasan tanah eks Eigendom Verponding Nomer 5243 termasuk didalamnya HGB No. 2 berikut garapan-garapannya adalah milik Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa pembuktian dalil tergugat rekonvensi/ 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.
11. 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:
 1. Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan berdasarkan alat bukti yang sah;
 2. 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, barangsiapa 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:
 1. Siapa yang mengemukakan hak, wajib membuktikan hak itu;
 2. Berarti yang lebih dahulu memikul wajib bukti, dibebankan kepada pihak penggugat, karena dia yang mengajukan lebih dahulu mengenai haknya dalam perkara yang bersangkutan.
 3. 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.
12. 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 putus, belum lagi logika tentang uang paksa yang didalilkan secara serampangan oleh pengugat konvensi/tergugat rekonsensi.



13. Bahwa tindakan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi telah merugikan penggugat rekonsensi berupa:
 - a. Kerugian materiil berupa dikeluarkannya sejumlah biaya untuk menghadapi klaim dan gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi, dimana akibat klaim tersebut menyebabkan terhambatnya proyek Pulo Mas dalam hal pelaksanaan kegiatan penataan waduk ria rio dalam rangka pengendalian banjir di kawasan Pulo Mas, dengan kerugian tersebut senilai Rp 100 Milyard (seratus milyar rupiah);
 - b. Kerugian imateriil berupa terbuangnya waktu dalam menghadapi gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi berupa hilangnya kepercayaan mitra bisnis penggugat rekonsensi serta terengutnya kebebasan penggugat rekonsensi dalam menggunakan tanah yang menjadi obyek gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi, yang apabila kesemuanya dinilai dengan uang, maka nilai yang patut terhadap kerugian imateriil tersebut adalah Rp 10 Milyard (sepuluh milyar rupiah).
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka adalah patut dan akan memenuhi rasa keadilan apabila dalam perkara ini, tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar:
 - a. Kerugian materiil senilai Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);
 - b. Kerugian imateriil senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
15. 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 asset bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat Rekonsensi yang rinciannya akan disusulkan kemudian.
16. 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



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. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar:
 - Kerugian materiil senilai Rp 100.000.000.000.- (seratus milyar rupiah);
 - Kerugian imateriil senilai Rp 10.000.000.- (sepuluh milyar rupiah).
4. Menyatakan sah dan berharga sita jamin terhadap barang-barang milik tergugat rekonvensi, berupa rumah milik tergugat rekonvensi dan asset lainnya berupa tanki-tanki minyak dan lain-lain
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun Tergugat rekonvensi banding, verzet ataupun melakukan upaya hukum lainnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat kovensi/ Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

JAWABAN TURUT TERGUGAT I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I menyangkal dan menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat ;
2. Bahwa Turut Tergugat I menyangkal dalil Penggugat pada butir 1 dan 2 posita gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa



Penggugat adalah pemilik atas tanah seluas \pm 1718 m² (seribu tujuh ratus delapan belas meter persegi) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kampung Pedongkelan RT.002 RW 015 Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur, berdasarkan Pengoperan Hak dari Turut Tergugat I;

3. Bahwa tanah a quo adalah termasuk bagian dari tanah peninggalan H Adam Malik (orang tua Turut Tergugat I) seluas \pm 21.628 m² tanah tersebut semula merupakan tanah Eigendom Verponding nomor 5725 yang masih tercatat atas nama NJOO SENG HOO dengan grose Akta nomor 819/1952 seluas \pm 50.000 m² yang kemudian karena adanya pelebaran jalan tanah tersebut berkurang sebanyak \pm 30.000 m², sehingga sisanya saat ini menjadi \pm 21.628 m²
4. Bahwa tanah a quo seluas \pm 1718 m² tersebut kemudian disewakan kepada keluarga Hj MAYA Madura selama 3 (tiga) tahun digunakan usaha jual beli tangki-tangki besi;
5. Bahwa Turut Tergugat I tidak pernah mengetahui tentang adanya Akta Pengoperan Hak Nomor I tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, baru sekarang ini Turut Tergugat I mengetahui bahwa ternyata tanah a quo telah terjual kepada Ibu Hj MAYA dan telah terbit Akta Pengoperan Hak tanpa sepengetahuan Turut Tergugat I bahkan Turut Tergugat I tidak pernah menerima uang hasil penjualannya. Padahal pada tahun 2004 sampai tahun 2008 Turut Tergugat I bersama para Ahli waris H Adam Malik lainnya sedang mengurus klaim bukti kepemilikan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada Instansi-instansi terkait atas tanah a quo dengan memberi kuasa kepada Sdr NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dan Sdr SEH ASHARI, A.S.
6. Bahwa Turut tergugat I baik bertindak atas nama diri sendiri atau selaku kuasa ahli waris dari Almarhum H Adam Malik, merasa tidak pernah melakukan pengoperan hak atau menjual tanah a quo kepada siapapun (termasuk kepada Sdr Sdr NAPAL JANUAR SEMBIRING, SH dan Sdr SHE ASHARI, AS. Untuk menjual atau melakukan pengoperan hak atas tanah a quo.
7. Bahwa Turut Tergugat membenarkan dalil-dalil Penggugat pada butir 5,6,7 dan 10 posita gugatannya, dan menegaskan bahwa sampai saat ini Turut Tergugat I beserta Para Ahli Waris H Adam Malik lainnya masih sebagai pemilik sah atas tanah seluas \pm 21.628 m²



yang didalamnya termasuk tanah a quo seluas 1.718 m² berdasarkan bukti kepemilikan dan pembayaran pajak yang dimiliki oleh Turut Tergugat I dan Para Ahli Waris H Adam Malik lainnya.

8. Bahwa dalil Turut Tergugat I pada butir 4 tersebut diatas yang pada intinya menerangkan mengenai tanah a quo disewakan dan ternyata sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 9 posita gugatannya yang mengakui dan menerangkan bahwa semula Penggugat adalah Penyewa dari Turut Tergugat I;
9. Bahwa berdasarkan bantahan Turut Tergugat atas keberadaan Akta Pengoperan Hak Nomor 1 tanggal 2 Maret 2015, maka dalil-dalil Penggugat pada butir 8, 11, 12, 13 sampai 14 posita gugatannya merupakan dalil yang tidak berdasar hukum karena ha katas tanah a quo sebenarnya masih dimiliki oleh Turut Tergugat I dan para Ahli Waris H Adam Malik lainnya, sehingga oleh karenanya dasar-dasar gugatan yang menjadialasan petitum-petitum Penggugat adalah patut untuk ditolak

Maka berdasarkan alasan-alasan serta uraian tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini sekiranya berkenan memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Dan atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat I mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

Bahwa TURUT TERGUGAT II mengakui secara tegas kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat pada butir 1 dan butir 2 dalam Jawaban ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 1 dalam surat gugatannya adalah sebagai berikut : "Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sebidang tanah yaitu seluas ± 1718 m² (seribu tujuh ratus delapan belas meter) dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Perintis Kemerdekaan/sekarang tanah kosong;
Selatan : Tanah milik Adam Malik/sekarang tanah kosong;



Barat : Tanah milik Adam Malik/sekarang tanah kosong;
Timur : Tanah milik Adam Malik/sekarang tanah kosong;
Setempat dikenal dengan Jalan Perintis Kemerdekaan Kampung
Pedongkelan RT 002 RW 015 Kelurahan Kayu putih Kecamatan
Pulogadung Kota Administrasi Jakarta Timur;

2. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 2 dalam surat
gugatannya adalah sebagai berikut : “Bahwa tanah PENGGUGAT
tersebut adalah berdasarkan Pengoperan Hak dari Turut
Tergugat I sesuai dengan Akta Pengoperan Hak Nomor 1 tanggal
1 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dalam hal
ini Turut Tergugat I bertindak atas diri sendiri dan selaku Kuasa
ahli waris dari Almarhum Adam Malik”

3. Bahwa benar Turut Tergugat II telah membuat Akta Pengoperan
Hak Nomor 1 tanggal 2 Maret 2005 antara Turut Tergugat I
sebagai pihak yang telah melakukan Pengoperan Hak atas
Verponding 5725 yaitu seluas ±1718 m² yang terletak di Jalan
Perintis Kemerdekaan Kelurahan Kayu putih Kecamatan
Pulogadung Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas
sebagai berikut:

Utara :Berbatasan denganJalan Perintis Kemerdekaan (kawan
tanah ini juga)

Selatan :Berbatas dengan kawan tanah ini juga

Barat : Berbatas dengan kawan tanah ini juga yang di atasnya
terdapat Jalan Kampung

Timur : Berbatas dengan kawan tanah ini juga

Setempat dikenal sebagai Rukun Tetangga 002/Rukun Warga
015;

Dengan Penggugat sebagai pihak yang menerima Pengoperan
hak tersebut;

4. Bahwa benar Penggugat dan Turut Tergugat I yang telah
menandatangani asli Akta Minuta Pengoperan Hak Nomor 1
tanggal 2 Maret 2005, yang mana asli Akta Minuta Pengoperan
Hak Nomor 1 tanggal 2 Maret 2005 tersebut ada tersimpan di
Kantor Turut Tergugat II

5. Bahwa asli Akta Minuta Pengoperan Hak Nomor 1 tanggal 2
Maret 2005 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Turut



Tergugat I akan Turut Tergugat II perhatikan didalam acara pembuktian persidangan ini ;

6. Bahwa Turut Tergugat I didalam melakukan pengoperan Hak sesuai dengan Akta Pengoperan Ha katas sebidang tanah seluas \pm 1718 m² yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Kayu putih Kecamatan Pulogadung Kota Administrasi Jakarta Timur dengan Penggugat sebagai yang menerima pengoperan hak tsrsebut bertindak untuk :

A. Untuk diri sendiri;

B. Dalam kedudukannya selaku Pengampu dengan demikian sah mewakili oleh karena itu untuk dan atas nama Nyonya Nelly Adam Malikberdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta pusat tanggal 6 Januari 2005 Nomor : 172/PDT.P/2004/PNJKT.PST;

C. Selaku kuasa dari seluruh Ahli waris dari Almarhum H Adam Malik sesuai dengan surat kuasa yang dibuat dihadapan Hizmelia, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta tanggal 2 Maret 2005 Akta nomor 1 untuk bertindak mewakili atas namaserta guna kepentingan Pembei Kuasa menjual, mengalihkan dan atau memindah tangankan dengan cara apapun juga miliknya Pemberi kuasa berupa :

- Segala hak yang ada pada atau dapat dijalankan oleh Pemberi kuasa atas seluruh Eigendom Verponding nomor 5725 tersebut diatas, yaitu seluas kurang lebih 50.000,- m²;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

VI Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.14 / Pdt. G / 2015 / PN JKT TIM tanggal 28 Desember 2015 , dalam perkara antara kedua belah pihak, yang amarnya sebagai berikut ;-----



MENGADILI :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang sampai dengan putusan ini jumlahnya ditetapkan sebesar Rp.2.822.000,- (dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat Dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil.

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah Akta permohonan banding perkara Nomor. 14 / . PDT.G / 2015 / PN JKT TIM yang dibuat di hadapan CORIANA JULVIDA SARAGIH, SH. MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur menerangkan bahwa pada tanggal 11 Januari 2016 Kuasa hukum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14 / Pdt. G / 2015 / PN JKT TIM tanggal 28 Desember 2015 dan pernyataan banding dari Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan pada Terbanding I, semula Tergugat I, pada tanggal 20 Januari 2016, dan pada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Januari 2016, pada Turut terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 10 Februari 2016, pada Turut Terbanding II. semula Turut Tergugat II. pada tanggal 3 Februari 2016, dilakukan oleh ARIFUDIN Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini diputus Kuasa hukum Pembanding tidak menyerahkan Memori banding dan begitu juga para Terbanding tidak menyerahkan kontra memori banding ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberi kesempatan membaca berkas perkara (lnzage) No14 / Pdt.



G / 2015 / PN JKT TIM kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Agustus 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Juli 201, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 10 Agustus 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II. pada tanggal 31 Agustus 2016, bahwa perkara telah selesai diminutasi dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal sejak hari berikut, yang dilakukan ;

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA** -----

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14 / Pdt. G / 2015 / PN JKT TIM tanggal 28 Desember 2015 dengan dihadiri Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat, maka berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang – Undang No. 20 Tahun 1947 batas waktu mengajukan upaya hukum banding bagi Pembanding semula Penggugat adalah 14 hari terhitung setelah adanya pemberitahuan isi putusan tersebut ;-----

Menimbang, bahwa permohonan banding diajukan Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 11 Januari 2016 atas putusan perkara No. 14 / Pdt. G / 2015 / PN JKT TIM tanggal 28 Desember telah diajukan dalam tenggang waktu dan telah dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Undang – Undang karena itu secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti secara seksama Berita Acara Sidang, surat – surat bukti serta surat – surat lain yang diajukan kedua belah pihak berperkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14 / Pdt. G / 2015 / PN JKT TIM tanggal 28 Desember 2015 serta surat – surat lainnya, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim tingkat



pertama dalam putusannya dengan pertimbangan sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas setelah diteliti dan dipelajari secara cermat oleh Majelis hakim tingkat banding, Majelis hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim tingkat peradilan tingkat pertama dalam putusannya yang menyatakan menolak seluruh eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar berdasarkan atas ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa seluruh petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya karena pihak penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya dan hal ini menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding sudah dipertimbangkan secara tepat dan benar dan didasarkan atas bukti – bukti yang telah diuji kebenarannya dipersidangan. ;-----

DALAM REKONPENSI :-----

Menimbang, bahwa dalil gugatan rekompensi dari Penggugat dalam Rekompensi setelah diteliti dan dipelajari dengan seksama oleh Majelis hakim tingkat banding, maka sesuai dengan pertimbangan majelis hakim tingkat pertama, gugatan kerugian materil dan materil, tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak serta petitum gugatan lainnya harus ditolak pula ; -----

Menimbang oleh karena Majelis Hakim tingkat banding, telah sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka pertimbangan – pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh majelis hakim tingkat banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;



Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka majelis hakim tingkat banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa putusan pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 28 Desember 2015 No. 14 / Pdt. G / 2015 / PN JKT TIMUR tetap dipertahankan dan di kuatkan. ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah maka kepadanya dibebankan kewajiban untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan ;-----

Memperhatikan Undang – Undang No. 20 Tahun 1947 jo. Undang – undang No 49 Tahun 2009 , Undang – Undang No 48 Tahun 2009 serta Peraturan peundang – undangan dan ketentuan lainnya. ;-----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14 / Pdt. G / 2015 / PN JKT TIM tanggal 28 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan , yang dalam Tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada HARI : KAMIS TANGGAL (DELAPAN DESEMBER TAHUN DUA RIBU ENAM BELAS) 8 – 12 - 2016 oleh kami Hi. A SANWARI HA, SH. MH Hakim Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis Hakim, HJ. ELNAWISAH, SH.MH. dan I NYOMAN SUTAMA, SH.MH Hakim Tinggi DKI Jakarta, masing – masing sebagai Hakim Anggota putusan mana telah diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari KAMIS TANGGAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(LIMA BELAS DESEMBER TAHUN DUA RIBU ENAM BELAS) 15 – 12 - 2016, itu juga dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota serta HASNIWARTI HZ, SH.MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA.

KETUA MAJELIS HAKIM

HJ. ELNAWISAH,SH. MH .-

Hi, A SANWARI HA, SH. MH.-

I NYOMAN SUTAMA, SH. MH .-

PANITERA PENGGANTI

NY. HASNIWARTI HZ, SH .MH .-

Perincian biaya perkara ;

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. Pemberkasan | Rp. 139. 000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5. 000,- |
| 3. Materai | Rp. 6. 000,- |
| J u m l a h | Rp. 150. 000,- |

Hal 55 dari 55 hal Put. No. 643/PDT/2016/PT.DKI

