



PUTUSAN

Nomor 90 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. INDOGRAHA BERSERI, beralamat di Jalan Daan Mogot Permai I No. 1 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **M. ALEXANDER WEENAS, S.H.** dan **J MAKAL, S.H.**, Advokat, beralamat di GRHA CBA, 1st Floor, Jalan Raya CBD Paramount Serpong Kav. 6, Gading Serpong, Tangerang, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pemandang;

m e l a w a n :

1. **DAYATULLAH bin WAHID** , bertempat tinggal di Kampung Prepel, RT 005/04 Nomor 1, Kelurahan Pagadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, (dahulu beralamat di Kampung Kapuk RT 011/RW 05, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dalam hal ini memberikan kuasa kepada **F. IRWAN SUSANTO, S.H.**, **YUSTINUS HARDJONO, S.H.**, **AMIR TAMBA, S.H.**, **M.H.**, **MUKLIS M SUTAN, S.H.**, dan **DANNY SURYADJAYA, S.H.**, para Advokat, berkantor di Jalan Musi Nomor 6 C, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Juli 2010;
2. **PT. PERTAMINA (Persero)** dahulu **PERUSAHAAN PERTAMBANGAN MINYAK DAN GAS BUMI NEGARA (PERTAMINA)**, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Timur Nomor 1 A Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M.D. ABRORY DJABBAR, S.H.**, **FREDDY ALEX DAMANIK, S.H.**, **YUSRAN DJABBAR, S.H.**, dan **SILAS DUTU, S.H.**;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

d a n

Hal. 1 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



1. **ACHMAD**, bertempat tinggal di Jalan Jelambar Utama Raya, Nomor 24, RT 006/07, Kelurahan Wijayakusuma, Jakarta Barat;
2. **MUSLIM HURRI ACHMAD**, bertempat tinggal di Jalan Jati Padang, RT 006/01, Kelurahan Kebagusan, Pasar Minggu Jakarta Selatan;
3. **YAHYA NASUTION**, bertempat tinggal di Sumur Batu, RT 004, RW 06, Kelurahan Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat;
4. **AHLI WARIS** dari **SALIM bin AZIZ (Almarhum)**, yaitu
 1. **NY. RADIAZ binti ABDURAHMAN alias Ny. HAJAH RADIAS**, bertempat tinggal di Kampung Duri Dalam, RT 001, RW 003, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat;
 2. **MUSLIM bin SALIM alias MUSLIM**, bertempat tinggal di Jalan Palmerah Utara III, RT 004, RW 006, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat;
 3. **AISJAH binti SALIM alias AISYAH**, bertempat tinggal di Jalan Papaya, RT 006, RW 001, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat;
 4. **NYONYA FARIDAH binti SALIM alias dr. FARIDAH SALIM**, bertempat tinggal di Kampung Duri Pasar, Nomor 35, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat;
 5. **KEMAL bin SALIM alias KAMAL PASYA**, bertempat tinggal di Kampung Duri Pasar, Nomor 35, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
 6. **BOB SALMAH bin SALIM alias BOB SALMAH**, bertempat tinggal di Kampung Cibangban, RT 15, RW 05, Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karapawitan, Garut, Provinsi Jawa Barat;
 7. **BOB ASA bin SALIM alias BOB ASA**, bertempat tinggal di Kampung Duri Pasar, Nomor 35,

Hal. 2 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



- Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora
Jakarta Barat;
8. **RUSDI bin SALIM alias RUSDI SALIM**, bertempat tinggal di Kampung Duri Pasar, Nomor 35 Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat;
 9. **EVY HARTATY binti SALIM alias EVI HARTATI**, beralamat di Kampung Duri Pasar, Nomor 35, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
 10. **ERY ZAL bin SALIM**, beralamat di Kampung Duri Dalam RT 001, RW 003, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
 11. **IQBAL bin SALIM alias IQBAL SALIM**, bertempat tinggal di Kampung Duri Pasar, Nomor 35, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat;
5. **NY. SAIDAH JOHANES MAURMANS**, selaku ahli waris dari YOHANES MAURMANS almarhum, bertempat tinggal di Kampung Muara, RT 01, RW 03, Kelurahan Sindang Rasa, Kecamatan Ciawi, Provinsi Jawa Barat;
 6. **MOHAMAD RIFAT TADJOEDIN**, selaku Notaris di Jakarta dan Pemegang Protokol dari MOHAMAD SAID TADJOEDIN, Notaris di Jakarta, beralamat di Jalan Kerajinan, Nomor 19 Jakarta Barat,
 7. **DARBI, S.H.**, Notaris di Jakarta selaku Pemegang Protokol dari Drs. H. SAIDUS SJAHR, Notaris di Jakarta, beralamat di Jalan Garuda Nomor 22 A, Jakarta Pusat;
 8. **PEMERINTAH RI, cq. MENTERI DALAM NEGERI R.I, Cq GUBERNUR DKI JAKARTA**, di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat;
 9. **PEMERINTAH RI, cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN), cq. KEPALA PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH DKI JAKARTA, cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA**



JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Kembangan Utama,
Perumahan Permata Buana, Kembangan, Jakarta Barat;

10. **PEMERINTAH RI, cq. MENTERI KEUANGAN RI, cq. KEPALA KANTOR PAJAK WILAYAH DKI JAKARTA, cq. KEPALA KANTOR PAJAK KOTAMADYA JAKARTA BARAT, cq. KEPALA KANTOR PAJAK PRATAMA, JAKARTA BARAT CENGKARENG**, berkedudukan di Jalan Lingkar Luar Barat Nomor 10 A, Cengkareng, Jakarta Barat;

Para turut Termohon Kasasi dahulu para turut Tergugat/para turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan para turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan para turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Johannes Maurmans (almarhum) semasa hidupnya bersama Salim bin Aziz (almarhum) semasa hidupnya adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah, yaitu:
 - 1.a. Berdasarkan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 seluas 291.300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi);
 - 1.b. Berdasarkan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 9 seluas 34.100 m² (tiga puluh empat ribu seratus meter persegi);Yang terletak di Kresidenan Jakarta Distrik Tangerang, Desa Kapuk, yang dibeli dari Firma "Soeij Goan Kongsie" atau ditulis "soey Goan Kongsie" sebagaimana ternyata dalam Akta Djual Beli Tanah Hak Bangunan No. 254 tanggal 21 September 1961 yang dibuat oleh dan di hadapan Poffesor Meester Raden Soedja, Notaris di Jakarta (bukti P.1);
2. Bahwa hak dari Johannes Maurmans (almarhum) semasa hidupnya bersama Salim bin Azis (almarhum) semasa hidupnya atas kedua bidang tanah tersebut masing-masing $\frac{1}{2}$ (seperdua) bagian (vide bukti P.1);



3. Bahwa pada tanggal 19 Februari 1970 Johannes Maurmans meninggal dunia di Bogor dan kemudian pada tanggal 28 November 1974 Salim bin Azis meninggal dunia di Jakarta;
4. Bahwa setelah Johannes Maurmans meninggal dunia, sebagian dari apa yang menjadi bagian dari Johannes Maurmans atas kedua bidang tanah *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 dan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 9 tersebut, telah diserahkan oleh ahli warisnya yaitu Ny. Elvier Hadiwijaya alias Ny. Elvier Maurmans, seluas kurang lebih 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) atau 3 ha (3 hektar) kepada:
 - 4.a. Muslim Hurri Achmad dan
 - 4.b. U. Kosim Usman;
5. Bahwa pada tanggal 20 Januari 1989, Muslim Hurri Achmad dan U. Kosim Usman telah menyerahkan tanah yang diperoleh dari Ny. Elvier Hadiwijaya alias Ny. Elvier Maurmans (ahli waris dari Johannes Maurmans), seluas kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) kepada PT. Perfekta Nusa dengan nilai ganti rugi sebesar Rp152.915.000,0 (seratus lima puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah) sebagaimana ternyata dalam Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 304 tanggal 20 Januari 1989 yang dibuat oleh dan di hadapan J.L. Waworuntu, Notaris di Jakarta (P.3);
6. Bahwa pada tanggal 6 November 1990, PT. Perfekta Nusa menyerahkan lagi tanah tersebut seluas kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) kepada:
 - 6.a. Achmad;
 - 6.b. Muslim Hurri Achmad dan
 - 6.c. Yahya Nasution;
7. Bahwa pada tanggal 7 November 1990, Achmad (turut Tergugat 1), Muslim M. Hurri (turut Tergugat 2) dan Yahya Nasution (turut Tergugat 3) menyerahkan lagi tanah tersebut seluas kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) kepada



Penggugat (PT. Indograha Berseri) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pabrik;
- Sebelah Timur : Batas tanah;
- Sebelah Selatan : Jalan umum;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo Raya;

Adapun nilai ganti rugi sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), sebagaimana ternyata dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan No. 67 tanggal 7 November 1990, yang dibuat oleh dan di hadapan turut Tergugat 16 (Mohamad Rifat Tadjoeidin, S.H., selaku pengganti dari Mohamad Said Tadjoeidin, Notaris di Jakarta (bukti P.6);

8. Bahwa asli minuta Akta Pemindahan dan Penyerahan No. 67 tanggal 7 November 1990 yang dibuat oleh dan di hadapan Mohamad Rifat Tadjoeidin, S.H., saat ini disimpan oleh turut Tergugat 16 (Mohamad Rifat Tadjoeidin, selaku Pemegang Perotokol dari Mohamad Said Tadjoeidin, Notaris di Jakarta);
9. Bahwa dengan diterimanya pemindahan dan penyerahan hak atas tanah, tersebut, maka secara yuridis Penggugat adalah pemilik atas tanah seluas kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) yang berada di atas tanah berdasarkan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 seluas 291.300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi), dan berdasarkan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 9 seluas 34.100 m² (tiga puluh empat ribu seratus meter persegi);
10. Bahwa untuk memperkuat kepemilikan hak atas tanah tersebut di atas dengan mengingat tanah yang telah dibebaskan oleh Penggugat tersebut di atas ternyata berada di atas tanah berdasarkan berdasarkan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 seluas 291.300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi), maka pada tanggal 14 Maret 1991 di hadapan Drs. H. Saidus Sjhar, S.H., Notaris di Jakarta, Penggugat melakukan pembebasan lagi atas tanah yang sama tersebut kepada:

Hal. 6 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



a. Ahli waris Salim bin Azis atas tanah tersebut yaitu:

- a.1. Turut Tergugat 4 yaitu Ny. Radiaz binti Abdurahman alias Ny. Hajah Radas;
- a.2. Turut Tergugat 5 yaitu Muslim bin Salim alias Muslim;
- a.3. Turut Tergugat 6 yaitu Aisjah binti Salim alias Aisyah;
- a.4. Turut Tergugat 7 yaitu Nyonya Faridah binti Salim alias dr. Farida Salim;
- a.5. Turut Tergugat 8 yaitu Kemal bin Salim alias Kamal Pasya;
- a.6. Turut Tergugat 9 yaitu Bob Salmah bin Salim alias Bob Salman;
- a.7. Turut Tergugat 10 yaitu Bob Asa bin Salim alias Bon Asa;
- a.8. Turut Tergugat 11 yaitu Rusdi bin Salim alias Rusdi Salim;
- a.9. Turut Tergugat 12 yaitu Evy Hartaty binti Salim alias Evi Hartati;
- a.10. Turut Tergugat 13 yaitu Ery Zal bin Salim;
- a.11. Turut Tergugat 14 yaitu Iqbal bin Salim alias Iqbal Salim;

b. Ahli waris lain dari Johannes Maurmans yaitu Ny. Saidah Johannes Maurmans (turut Tergugat 15);

Yang saat ini diperkirakan oleh ahli waris-ahli waris tersebut seluas kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi), yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Kapuk (dahulu terletak di Kresidenan Jakarta, Distrik Tangerang, Desa Kapuk), dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Peternakan II;
- Sebelah Timur : Primkopol;
- Sebelah Selatan : Kali/selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo;

Adapun nilai ganti rugi sebesar Rp456.000.000,00 (empat ratus lima puluh enam juta rupiah), sebagaimana ternyata dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. H. Saidus Sjahar, S.H., Notaris di Jakarta (bukti P.7). Saat ini tanah tersebut dikenal dengan Jalan Kapuk Pulo Nomor 45 RT/RW 06/07, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat dan merupakan objek sengketa dalam perkara ini;

Hal. 7 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



11. Bahwa saat ini asli minuta Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991, yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. H. Saidus Sjahar, S.H., Notaris di Jakarta, dipegang dan disimpan oleh turut Tergugat 17, selaku protocol dari Drs. H. Saidus Sjahar, S.H., Notaris di Jakarta;
12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas terbukti bahwa Penggugat telah melakukan 2 (dua) kali pembebasan hak/pembayaran atas tanah tersebut yaitu:
 - 12.a. Kepada Achmad (turut Tergugat 1), Muslim Hurri Achmad (turut Tergugat 2) dan Yahya Nasution (turut Tergugat 3) dengan nilai ganti rugi sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
 - 12.b. Kepada ahli waris dari Salim bin Azis yaitu (turut Tergugat 4 sampai dengan turut Tergugat 14) dan kepada ahli waris-ahli waris dari Johannes Maurmans lainnya yaitu Ny. Saidah Johannes Maurmans (turut Tergugat 15) dengan nilai ganti rugi sebesar Rp456.000.000,00 (empat ratus lima puluh enam juta rupiah);Sehingga total pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat adalah sebesar Rp1.056.000.000,00 (satu milyar lima puluh enam juta rupiah);
13. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik atas tanah tersebut maka pada tanggal 3 Agustus 1991, atas permohonan Penggugat, turut Tergugat 18 (Pemerintah RI Cq. Menteri dalam Negeri RI, Cq. Gubernur DKI Jakarta) telah memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan pemagaran atas tanah tersebut dan hingga saat ini ijin tersebut tidak pernah dicabut oleh turut Tergugat 18 (bukti P.8);
14. Bahwa sejak dibebaskan (dibeli) oleh Penggugat, tanah tersebut dikuasai dan diduduki oleh Penggugat;
15. Bahwa tiba-tiba pada hari Senin, 23 Juli 2007, sebagian dari tanah milik Penggugat yaitu seluas 6.000 m² (enam ribu meter) telah dikuasai oleh Tergugat 1 melalui Eksekusi Pengosongan berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 27/2007 Eks jo. No. 132/PDT.G/1997/PN.JKT. BAR, tanggal 4 Juli 2007;



16. Bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut, dilakukan atas Pemohonan Tergugat 1 berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/PDT/2000 tanggal 29 September 2003 jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt. Bar, tanggal 19 Januari 1998 dalam sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2;
17. Bahwa setelah Penggugat melihat dan mempelajari perkara antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 antara lain Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, Putusan Pengadilan Tinggi No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 1998 serta bukti-bukti/berkas-berkas lainnya, ternyata:
- 17.a. Bahwa sebagian dari tanah milik Penggugat tersebut atau seluas 6.000 m² (enam ribu meter persegi) telah dianggap oleh Tergugat 1 sebagai tanah miliknya *Quod Non*, dengan berpegang pada Girik C No. 1175, Persil 172 d IV atas nama Naisah binti Miran, yang diterbitkan oleh turut Tergugat 20 (Pemerintah RI, Cq. Menteri Keuangan RI, Cq. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Wilayah DKI Jakarta, Cq. Kepala Kantor Pajak Jakarta Barat, Cq. Kepala Kantor Pajak Pratama Jakarta Barat, Cengkareng, pada tanggal 3 April 1990;
- 17.b. Di atas tanah milik Penggugat yaitu seluas 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi) telah diterbitkan sertifikat oleh turut Tergugat 19 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) atas nama Tergugat 2 (Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Negara (Pertamina) pada tahun 1996;
- 17.c. Bahwa oleh karena Tergugat 1 merasa sebagai pemilik atas tanah milik Penggugat dan ternyata di atas tanah milik Penggugat yaitu seluas 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi) telah diterbitkan sertifikat oleh turut Tergugat 19 yaitu Sertifikat Hak Guna



Bangunan No. 2399/Kapuk, seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) atas nama Tergugat 2 (Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Negara (PERTAMINA) pada tahun 1996, maka Tergugat 1 mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap:

- a. Tergugat 2 sebagai Tergugat 1 dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar;
- b. Penggugat sebagai Tergugat II dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar;
- c. Turut Tergugat 19 sebagai turut Tergugat dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar;

Yang terdaftar dalam Register Perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar;

18. Bahwa meskipun dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, secara formil Penggugat diikutsertakan sebagai pihak dalam kapasitas sebagai Tergugat 2 tetapi faktanya sejak pemeriksaan sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Barat hingga adanya Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, Penggugat tidak pernah menerima surat panggilan sidang atau surat pemberitahuan isi putusan atau surat pemberitahuan pernyataan banding atau surat permohonan pernyataan kasasi atau surat pemberitahuan pernyataan peninjauan kembali, padahal sejak Penggugat bebaskan (beli) hingga terjadinya eksekusi pengosongan, Penggugat menguasai dan menempati tanah milik Penggugat tersebut;
19. Bahwa apabila Penggugat menerima surat panggilan sidang dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, di Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau menerima surat pemberitahuan isi putusan atau surat pemberitahuan pernyataan banding atau surat permohonan pernyataan kasasi atau surat pemberitahuan pernyataan peninjauan kembali, dalam pemeriksaan perkara tersebut, maka Penggugat dapat mengajukan jawaban/bantahan/ perlawanan disertai dengan bukti-bukti, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau Mahkamah Agung RI dapat



menilai fakta yang sebenarnya dan tidak akan menjatuhkan putusan yang merugikan hak-hak Penggugat;

20. Bahwa fakta yang sebenarnya, lokasi tanah yang dianggap oleh Tergugat 1 sebagai miliknya berdasarkan Girik C No. 1175, Persil 172 d IV atas nama Naisah binti Miran yang diterbitkan oleh turut Tergugat 20 yaitu Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI, Cq. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Wilayah DKI Jakarta, Cq. Kepala Kantor Pajak Jakarta Barat, Cq. Kepala Kantor Pajak Pratama Jakarta Barat Cengkareng, pada tanggal 3 April 1990 adalah berbeda dan tidak berada di atas tanah milik Penggugat yang berasal dari tanah *Erfpacht* yaitu *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10, karena bagaimana mungkin di atas tanah yang sudah diberikan hak *Erfpacht* yaitu berdasarkan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 diterbitkan lagi Girik No. 1176, Persil 172 d IV atas Naisah binti Miran?
21. Bahwa adapun penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat 1 melalui eksekusi pengosongan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003 jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI tanggal 18 Agustus 1998 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar., tanggal 19 Januari 1998 adalah salah/keliru karena dilakukan di atas tanah milik Penggugat yang telah 2 (dua) kali dibebaskan oleh Penggugat, baik kepada turut Tergugat 1, turut Tergugat 2 dan turut Tergugat 3, maupun kepada ahli waris-ahli waris dari Johannes Maurmans dan Salim bin Azis yaitu turut Tergugat 4 s/d turut Tergugat 15, selaku pemegang hak *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10;
22. Bahwa bukti kesalahan/kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut yaitu:
- Pada saat dilakukan eksekusi pengosongan, lokasi tanah yang akan dieksekusi hanya didasarkan pada peta/gambar yang dibuat sendiri oleh Tergugat 1 pada saat itu dan tanpa dilakukan pengukuran kembali oleh turut Tergugat 19;
 - Pada saat dilakukan eksekusi pengosongan, turut Tergugat 19 yang menolak menandatangani Berita Acara Eksekusi



Pengosongan pada tanggal 23 Juli 2007 tersebut di atas karena sesuai dengan fakta yang sebenarnya di atas lokasi tanah yang telah dieksekusi adalah tanah milik Penggugat yang berasal dari hak *Erfpacht* yaitu *Erfpacht Verponding* No. 10 (vide jawaban turut Tergugat 19 yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dalam Salinan Putusan Perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar., tanggal 19 Januari 1998) sedangkan tanah yang menjadi sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 sesuai dengan dalil Tergugat 1 selaku Penggugat dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Bar., adalah tanah berasal dari girik yaitu Girik C No. 1175, Persil 172 d IV atas nama Naisah binti Miran (vide gugatan Tergugat 1 dalam Salinan Putusan Perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar., tanggal 19 Januari 1998;

23. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas terbukti pelaksanaan eksekusi pengosongan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003 jo. No. 240/Pdt/1998/ PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar., tanggal 19 Januari 1998 dalam sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2, di atas tanah milik Penggugat adalah keliru, karena lokasi tanah yang dilakukan eksekusi pengosongan tersebut bukanlah di atas tanah yang menjadi objek sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2, yaitu tanah berdasarkan Girik C No. 1176, Persil d IV atas nama Naisah binti Miran, tetapi dilakukan eksekusi pengosongan di atas tanah milik Penggugat yang berasal dari *Erfpacht Verponding* No. 10, sehingga dengan demikian telah terjadi kesalahan dalam melakukan eksekusi pengosongan;
24. Bahwa kesalahan dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, telah diketahui oleh Tergugat 1, yaitu pada saat pelaksanaan eksekusi tersebut pihak turut Tergugat 19 yang hadir saat itu menolak untuk menandatangani Berita Acara Eksekusi dikarenakan lokasi tanah yang dilakukan



eksekusi pengosongan tersebut bukan berada di atas tanah milik Penggugat tersebut;

25. Bahwa oleh karena Tergugat 1 telah mengetahui bahwa lokasi tanah yang dilakukan eksekusi sama sekali bukan objek sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 tetapi sebaliknya tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat tetapi faktanya Tergugat 1 tetap menguasai tanah milik Penggugat tersebut bahkan saat ini Tergugat 1 telah melakukan pembangunan di atas tanah milik Penggugat antara lain pemasangan pondasi bangunan/pagar di atas tanah milik Penggugat tersebut bahkan telah mengajukan permohonan hak di atas tanah milik Penggugat kepada turut Tergugat 19, maka tindakan Tergugat 1 tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
26. Bahwa fakta lainnya, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) atas nama Tergugat 2, diterbitkan di atas tanah milik Penggugat berdasarkan hak *Erfpacht* yaitu *Erfpacht Verponding* No. 10 yang telah 2 (dua) kali dibebaskan oleh Penggugat, baik kepada turut Tergugat 1, turut Tergugat 2 dan turut Tergugat 3 maupun kepada ahli waris-ahli waris dari Johannes Maurmans dan Salim bin Aziz yaitu turut Tergugat 4 s/d turut Tergugat 15 selaku pemegang hak *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 seluas 291.300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi);
27. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) atas nama Tergugat 2, telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum/dilumpuhkan kekuatan berlakunya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 29 September 2003 dan saat ini putusan dalam perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht Van Gewisjde*), maka hal itu membuktikan bahwa dasar kepemilikan dari Tergugat 2 adalah tidak benar dan tidak mempunyai dasar hukum yang sah dan karenanya sudah seharusnya



Tergugat 2 mengembalikan/menyerahkan tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 32.000 m² kepada Penggugat tanpa syarat dan beban hukum apapun;

28. Bahwa akan tetapi faktanya Tergugat 2 tidak mau menyerahkan apa yang menjadi hak dari Penggugat bahkan sebaliknya Tergugat 2 hingga saat ini tetap menguasai tanah milik Penggugat bahkan telah berupaya mengajukan permohonan hak kepada turut Tergugat 19 untuk dilakukan pengukuran ulang dan penerbitan sertifikat atas sisa tanah setelah dikurangi dari tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat 1 berdasarkan eksekusi pengosongan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003 jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar., tanggal 19 Januari 1998. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
29. Bahwa adapun *Erfpacht Verponding* No. 10 adalah *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 seluas 291.300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi) semula adalah milik bersama antara Johannes Maurmans dan Salim bin Azis tetapi sebagiannya yaitu seluas kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi) telah menjadi milik Penggugat sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat di atas dan karenanya sudah selayaknya turut Tergugat 19 menerbitkan sertifikasi hak atas tanah atas nama Penggugat;
30. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2, Penggugat menjadi sangat dirugikan baik materil maupun imateriil;
31. Bahwa kerugian materil yang dialami Penggugat adalah tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut karena telah dikuasai oleh Tergugat 1 yaitu apabila Penggugat memanfaatkan tanah tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain untuk pabrik, maka harga sewa pertahun adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) permeter pertahun, maka perincian kerugian yang dialami Penggugat adalah:
 - Harga sewa per m² pertahun Rp500.000,00;



- Luas tanah yang dikuasai Tergugat 1 = 600 m²;
- Penguasaan Tergugat 1 atas tanah tersebut sejak tanggal 23 Juli 2007 hingga saat ini (23 Juli 2007 – 23 November 2007) = 5 bulan;

Total kerugian Penggugat (untuk sementara) hingga saat ini = Rp500.000,00 x 6.000 m² = Rp3.000.000.000,00 : 12 bulan = Rp250.000.000,00/bulan x 5 bulan = Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat tersebut masih akan terus bertambah hingga Tergugat 1 menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik;

32. Bahwa kerugian immaterial yang dialami Penggugat yaitu Penggugat merasa kehilangan waktu, tenaga, nama baik atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini akan Penggugat tentukan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

33. Bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut karena telah dikuasai oleh Tergugat 2 yaitu apabila Penggugat memanfaatkan tanah tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain untuk pabrik, maka harga sewa pertahun adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) permeter pertahun, maka perincian kerugian yang dialami Penggugat adalah:

- Harga sewa per m² pertahun Rp500.000,00;
- Luas tanah yang dikuasai Tergugat 2 = 32.000 m²;
- Penguasaan Tergugat 2 atas tanah tersebut sejak tanggal 23 Juli 2007 hingga saat ini 31 November 2007 = 5 bulan;

Total kerugian Penggugat (untuk sementara) hingga saat ini = Rp500.000,00 x 32.000 m² = Rp16.000.000.000,00 : 12 bulan = Rp1.333.333.333,00/bulan x 136 bulan = Rp6.666.666.666,00 (enam milyar enam ratus enam puluh enam juta rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat tersebut masih akan terus bertambah hingga Tergugat 2 menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik;

34. Bahwa kerugian immaterial yang dialami Penggugat yaitu Penggugat merasa kehilangan waktu, tenaga, nama baik atas tindakan melawan



hukum yang dilakukan oleh Tergugat 2, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun perkara ini akan Penggugat tentukan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

35. Bahwa untuk menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar di pihak Penggugat dan untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah milik Penggugat seluas 38.000 m² termasuk tanah milik Penggugat yang telah dikuasai oleh Tergugat 1 seluas kurang lebih 6.000 m² (enam ribu meter persegi) dan yang dikuasai oleh Tergugat 2 seluas kurang lebih 32.000 m²;
36. Bahwa mengingat saat ini Tergugat 1 telah melakukan tindakan pembangunan di atas tanah milik Penggugat tersebut, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar melakukan tindakan hukum terlebih dahulu selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan menjatuhkan Putusan Provisi dengan amar:
- Memerintahkan kepada Tergugat 1 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya agar tidak melakukan pembangunan atau menghentikan pembangunan dalam bentuk apapun di atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dan;
 - Memerintahkan kepada turut Tergugat 19 agar tidak memproses Permohonan Hak yang diajukan oleh Tergugat 1 di atas tanah milik Penggugat yang dikuasainya tanpa hak dan atau menghentikan proses penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Tergugat 1 di atas tanah milik Penggugat;
 - Menghukum Tergugat 1 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya dan atau turut Tergugat 19, untuk membayar uang paksa

Hal. 16 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



(*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini, yang dibayarkan kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika pada setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan provisi ini hingga putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

37. Bahwa mengingat saat ini Tergugat 2 sedang berupaya untuk tetap menguasai sebagian dari tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 32.000 m² (tiga puluh dua ribu meter persegi) yang selain tanah milik Penggugat yang bahkan telah mengajukan Permohonan Hak atau Pengukuran Ulang atas sisa tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat 1 kepada turut Tergugat 19, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar melakukan tindakan hukum terlebih dahulu selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga ada putusan yang telah menjatuhkan Putusan Provisi dengan amar:

- Memerintahkan kepada turut Tergugat 19 untuk tidak memproses dan atau menghentikan proses Permohonan Hak dan atau Pengukuran Ulang atas sisa tanah seluas kurang lebih 32.000 m² (tiga puluh dua ribu meter persegi) yang diajukan oleh Tergugat 2, yang merupakan sebagian dari tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat 2, selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Menghukum turut Tergugat 19 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini, yang dibayarkan kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika pada setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan provisi ini hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);



- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

38. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini didukung dengan bukti-bukti yang sah, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya agar tidak melakukan pembangunan atau menghentikan pembangunan dalam bentuk apapun di atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*) dan;
3. Memerintahkan kepada turut Tergugat 19 agar tidak memproses permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat 1 di atas tanah milik Penggugat yang dikuasainya tanpa hak dan atau menghentikan proses penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Tergugat I di atas tanah milik Penggugat;
4. Memerintahkan kepada turut Tergugat 19 untuk tidak memproses dan atau menghentikan proses permohonan hak dan atau pengukuran ulang atas sisa tanah seluas kurang lebih 32.000 m² (tiga puluh dua meter persegi), yang diajukan oleh Tergugat 2, yang merupakan sebagian dari tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat 2, selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung hingga ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*) dan;
5. Menghukum Tergugat 1 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya dan atau Tergugat 2 atau siapapun yang mendapatkan hak dari



padanya beserta turut Tergugat 19, untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini yang dibayarkan kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika pada setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan provisi ini hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*);

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet dan kasasi (uit voerbaa bij voorraad);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan sah pemindahan dan penyerahan hak atas tanah yang dilakukan Achmad (turut Tergugat 1), Muslim Hurri Achmad (turut Tergugat 2) dan Yahya Nasution (turut Tergugat 3) kepada Penggugat seluas kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga metyer persegi) kepada Penggugat (PT. Indoguna Berseri) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pabrik;
- Sebelah Timur : Batas tanah;
- Sebelah Selatan : Jalan umum;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo Raya;

Sebagaimana ternyata dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan No. 67 tanggal 7 November 1990, yang dibuat oleh dan di hadapan Mohamad Rifat Fadjoedin, S.H., selaku pengganti dari Mohamad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta;

4. Menyatakan sah pelepasan hak atas tanah seluas kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi) yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wailayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Kapuk (dahulu terletak di Kresidenan Jakarta, Distrik



Tangerang, Desa Kapuk), berdasarkan Altijddurende *Ertpacht Verponding* No. 10, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Peternakan II;
- Sebelah Timur : Primkopol;
- Sebelah Selatan : Kali/selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo;

Dari ahli waris dari Salim bin Azis, yaitu:

- a.1. Turut Tergugat 4 yaitu Ny. Radiaz binti Abdurahman alias Ny. Hajali Radies;
- a.2. Turut Tergugat 5 yaitu Muslim bin Salim alias Muslim;
- a.3. Turut Tergugat 6 yaitu Aisjah binti Salim alias Aisyah;
- a.4. Turut Tergugat 7 yaitu Nyonya Faridah binti Salim alias dr. Farida Salim;
- a.5. Turut Tergugat 8 yaitu Kemal bin Salim alias Kamal Pasya;
- a.6. Turut Tergugat 9 yaitu Bob Salmah bin Salim alias Bob Salman;
- a.7. Turut Tergugat 10 yaitu Bob Asa bin Salim alias Bob Asa;
- a.8. Turut Tergugat 11 yaitu Rusdi bin Salim alias Rusdi Salim;
- a.9. Turut Tergugat 12 yaitu : Evy Hartaty binti Salim alias Evi Hartati;
- a.10. Turut Tergugat 13 yaitu Ery Zal bin Salim;
- a.11. Turut Tergugat 14 yaitu Iqbal bin Salim alias Iqbal Salim;

Dan ahli waris lain dari Johannes Maurmans yaitu Ny. Saidah Johannes Maurmans (turut Tergugat 15) kepada Penggugat, sebagaimana ternyata dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991, yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. H. Saidus Sjhar, S.H., Notaris di Jakarta. Saat ini tanah tersebut dikenal dengan Jalan Kapuk Pulo No. 45, RT 06/07, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas seluas tanah kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi), yang terletak di dalam daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Kapuk (dahulu terletak di Kresidenan Jakarta, Distrik Tangerang, Desa Kapuk, berdasarkan Altijddurende *Ertpacht Verponding* No. 10, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Peternakan II;



- Sebelah Timur : Primkopoli;
- Sebelah Selatan : Kali/selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo;

Sebagaimana ternyata dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991, yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Saidus Sjahar, S.H., Notaris di Jakarta. Saat ini tanah tersebut dikenal dengan Jalan Kapuk Pulo Nomor 45, RT/RW 06/07, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

6. Menyatakan Eksekusi Pengosongan yang dilakukan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003 jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 jo. No. 132/Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 1998 dalam sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 27/2007 Eks. Jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 4 Juli 2007 jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongannya tanggal 23 Juli 2007 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, karena lokasi tanah yang dilakukan eksekusi pengosongan tersebut bukanlah tanah sengketa antara Tergugat 2 dengan Tergugat 1 yaitu tanah berdasarkan girik yaitu Girik C No. 1175, persil 172 d IV atas nama Naisah binti Miran, tetapi tanah yang berasal dari Erfpacht Verponding No. 10, yang menjadi milik Penggugat, sehingga dengan demikian telah terjadi kesalahan dalam melakukan eksekusi pengosongan;
7. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Memerintahkan kepada Tergugat 1 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah milik Penggugat yang dikuasainya seluas 6.000 m² (enam ribu meter persegi) melalui eksekusi pengosongan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000, tanggal 29 September 2003 jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 1998 tanpa syarat apapun;

Hal. 21 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat yaitu apabila Penggugat memanfaatkan tanah tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain untuk pabrik, maka harga sewa pertahun adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) permeter pertahun, maka perincian kerugian yang dialami Penggugat adalah:

- Harga sewa per m² pertahun = Rp500.000,00;
- Luas tanah yang dikuasai Tergugat 1 = 6.000 m²;
- Penguasaan Tergugat 1 atas tanah tersebut sejak tanggal 23 Juli 2007 hingga saat ini (23 Juli 2007 – 23 November 2007) = 5 bulan;

Total kerugian Penggugat (untuk sementara) hingga saat ini = Rp500.000,00 x 6.000 m² = Rp3.000.000,00 : 12 bulan = Rp250.000.000,00/bulan x 5 bulan = Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat tersebut, masih akan terus bertambah hingga Tergugat 1 menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik;

10. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar kerugian immaterial yang dialami Penggugat yaitu Penggugat merasa kehilangan waktu, tenaga, nama baik atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini akan Penggugat akan tentukan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

11. Memerintahkan kepada Tergugat 2 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan sebagian tanah milik Penggugat yang dikuasainya seluas 32.000 m² = (tiga puluh dua ribu persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk atas nama Tergugat 1 yaitu selain dari tanah yang dikuasai oleh Tergugat 1 melalui eksekusi pengosongan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003 jo No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.JKT.BAR, tanggal 19 Januari 1998 tanpa syarat apapun;

12. Menghukum Tergugat 2 untuk membayar kerugian materil yang dialami Penggugat adalah yaitu apabila Penggugat memanfaatkan tanah tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain untuk pabrik, maka harga sewa



pertahun adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu permeter pertahun, maka perincian kerugian yang dialami Penggugat adalah:

- Harga sewa per m² pertahun = Rp500.000,00;
- Luas tanah yang dikuasai Tergugat 2 = 32.000 m²;
- Penguasaan Tergugat 2 atas tanah tersebut sejak tanggal 23 Juli 2007 hingga saat ini (31 November 2007) = 5 bulan;

Total kerugian Penggugat (untuk sementara) hingga saat ini Rp500.000,00/tahun x 32.000 m² = Rp16.000.000.000,00/tahun : 12 bulan = 1.333.333.333/ bulan x 136 bulan = Rp6.666.666.666,00 (enam milyar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat tersebut, masih akan terus bertambah hingga Tergugat 2 menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik;

13. Menghukum Tergugat 2 untuk membayar kerugian immaterial yang dialami Penggugat yaitu Penggugat merasa kehilangan waktu, tenaga, nama baik atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini akan Penggugat akan tentukan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

14. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini, yang dibayarkan kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika pada setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini, setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*);

15. Memerintahkan turut Tergugat 19 untuk menerbitkan sertifikat atas tanah milik Penggugat tersebut di atas, setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

16. Menghukum para turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;



17. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;

18. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

- Atau, apabila ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, dan turut Tergugat XVIII, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

Exceptio Pes Judicate atau Nebis in idem;

Gugatan Obscur Libels;

- Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa sebagian dari tanah milik Penggugat yaitu seluas 6000 m² telah dikuasai oleh Tergugat 1 melalui eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 27/2007 Eks jo No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 4 Juli 2007;

Bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut, dilakukan atas permohonan Tergugat 1, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 1998;

Bahwa berarti penguasaan tanah oleh Tergugat 1 yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita dari surat gugatan Penggugat tersebut di atas secara nyata jelas adalah sah sasaran juridis formal dan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*), sebagaimana yang didalilkan Penggugat, melainkan Tergugat 1 menguasai berdasarkan pelaksanaan eksekusi terhadap putusan perkara yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat terhadap putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap;



- Bahwa mengingat tanah milik Tergugat 1 semula berasal dari warisan orang tua Tergugat dengan status hak milik adat berdasarkan Girik C No. 1175, Persil 172 d IV seluas \pm 8.166 atas nama Naisah binti Miran, (di mana letak tanah tersebut terletak/masuk dalam tanah Sertifikat HGB No. 2399/Kapuk milik Tergugat 1/sekarang sesuai dengan hasil pemeriksaan sidang di tempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan yang telah diperkarakan dan telah diputus serta dimenangkan oleh Tergugat 1/ dahulu sebagai Penggugat dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara No. 132/ Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/ Pdt/1998/PT.DKI, jo. No. 96 K/Pdt/ 2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005, di mana Tergugat 1 dalam perkara terdahulu tersebut selaku Penggugat menggugat Menteri Pertambangan dan Energi cq. Perusahaan Pertambangan dan Energi, cq. Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (Pertamina) selaku Tergugat 1/sekarang selaku Tergugat 2 dan PT. Indograha Berseri selaku Tergugat 2/kini selaku Penggugat dalam perkara a quo dan Menteri Agraria RI cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional, cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Raya, cq. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat selaku Tergugat III/ sekarang selaku turut Tergugat 19, oleh karenanya posita Penggugat dalam perkara a quo di mana Tergugat 1/Penggugat dalam perkara terdahulu, wajib menolaknya berdasarkan prinsip hukum azas *Res judicate* atau *Nebis in idem*, berarti adalah sah secara hukum menjadi milik Tergugat 1/Penggugat dalam perkara terdahulu terhadap penguasaannya melalui eksekusi pengosongan atas putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) berdasarkan putusan perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/Pdt/1998/ PT.DKI, jo. No. 96 K/Pdt/ 2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005, karena pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat disaksikan oleh aparat yang berwenang dan sama-sama turut menanda-tangani Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, diantaranya Pejabat/Aparat dari Badan Pertanahan Nasional, Jakarta Barat dan Lurah selaku pemegang wilayah setempat (Surat Panggian Tegoran/Aanmaning Pengadilan

Hal. 25 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Negeri Jakarta Barat No. 27/2007/Eks, jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 14 Juni 2007 dan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No. 27/2007 Eks jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 23 Juli 2007 (bukti terlampir);

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat dalam butir ke 18 halaman 19 yang tertera dalam point surat gugatan halaman 9, di mana Penggugat mendalilkan "Bahwa meskipun dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, secara formil Penggugat diikut sertakan sebagai pihak dalam kapasitas sebagai Tergugat 2 tetapi faktanya sejak pemeriksaan sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Barat hingga adanya putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas tidak pernah menerima surat panggilan sidang atau tidak pernah menerima surat pemberitahuan isi putusan atau surat pemberitahuan pernyataan banding atau surat permohonan peninjauan kembali, padahal sejak Penggugat bebaskan (beli) hingga terjadinya eksekusi pengosongan. Penggugat menguasai dan menempati tanah milik Penggugat tersebut";
- Bahwa dalam hal ini Tergugat 1 menyangkal dan menganggap apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut tidaklah benar, karena jauh sebelum adanya putusan akhir atau masih dalam proses persidangan dalam perkara terdahulu yang mana terhadap tanah sengketa dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan Berita Acara Sita tanggal 30 September 1997 No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, dalam arti mana mungkin pihak Tergugat 2/kini selaku pihak Penggugat tidak mengetahui terhadap tanah yang dikuasai dan diakui miliknya (bukti terlampir);
- Bahwa demikian pula dengan bukti adanya surat pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Maret 2007 hari Jumat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan sampai diumumkan via media masa/Koran sebagai bukti proses hukum yang dijalankan terhadap tanah sengketa cukup diketahui secara umum, sampai terakhir adanya putusan peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung RI No. 179 PK/Pdt/2005 tanggal 18 Oktober 2006 (bukti terlampir);

Hal. 26 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



- Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat dalam perkara a quo dengan alasan ketidaktahuan, ketidak hadiran dari Penggugat/Tergugat II dalam perkara terdahulu, tidak patut untuk dibenarkan oleh Tergugat 1/dahulu selaku Penggugat, hal ini dapatlah dibuktikan, di mana Majelis Hakim baik dalam amar putusannya ataupun dalam pertimbangan hukum atas putusan perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, halaman 33 menyatakan "... Bahwa Tergugat II tidak ada memberikan jawaban karena tidak pernah hadir di persidangan, walaupun telah dipanggil menurut patutnya, karena itu Majelis dianggap Tergugat II ini tidak mau mempertahankan haknya, karena itu Majelis menganggap bahwa Tergugat II akan menerima kesimpulan yang diambil oleh Majelis sebagaimana bunyi putusan nantinya";
- Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut kemudian oleh Majelis Hakim diputus dengan putusan *contradictoir* dan sampai tingkat akhir putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung RI dan telah berkekuatan hukum tetap (Putusan Perkara Reg. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/Pdt/ 1998/PT.DKI, jo. No. 96 K/Pdt/ 2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005, serta memiliki nilai hukum eksekutorial. Jadi tidak benar dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara a quo (bukti terlampir);
- Bahwa begitupun terhadap butir posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo yaitu butir 20, 21, 22, 23, 24 dan 25 dalam surat gugatan halaman 10-11, di mana Penggugat mendalilkan bahwa eksekusi terhadap tanah yang telah menjadi hak milik Tergugat I/dahulu selaku Penggugat dalam perkara No. 132/ Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/Pdt/ 1998/PT.DKI, jo. No. 96 K/Pdt/ 2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005, yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah salah tempat atau berbeda letak dan tidak berada di atas tanah milik Penggugat/Tergugat 2 dalam perkara terdahulu, hal ini Tergugat 1 menolak dengan tegas, karena apa mungkin *error obyektif* terhadap tanah sengketa karena alasan, letak tanah atau persil yang tercantum dalam surat tanah berbeda dengan eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri

Hal. 27 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Jakarta Barat. Karena hal ini jauh sebelum diputusnya tanah perkara tersebut di mana Majelis Hakim telah memeriksa baik mengenai lokasi tanah maupun batas-batas tanah yang tercantum dalam surat gugatan disertai keterangan saksi-saksi sesuai yang ada dalam surat gugatan pada sidang di lapangan tertanggal 9 Desember 1997, untuk menentukan secara pasti letak tanah, luas tanah maupun batas-batas yang menjadi objek sengketa dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/Pdt/ 1998/PT.DKI, jo. No. 96 K/ Pdt/ 2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005;

- Bahwa begitupun pertimbangan hukum dari pada Majelis Hakim yang tersurat dalam putusan perdata No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, yaitu poin 3 pada halaman 29 yang menegaskan bahwa: “.... Bahwa guna kepastian dalil Penggugat ini Majelis persidangan telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek yang disengketakan pada tanggal 9 Desember 1997 dan memang halnya sebagaimana disebut oleh Penggugat tersebut di atas”

“,,, Bahwa juga mengenai batas-batas tanah sengketa sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya bersesuaian dengan batas-batas yang diterangkan dan ditunjukkan saksi-saksi, pada waktu diadakan sidang di lapangan dan batas ini makin jelas dan makin nyata bagi Majelis bahwa tanah sengketa ini memang tanah milik adat kepunyaan Penggugat”

- Bahwa dengan kenyataan adanya fakta-fakta hukum seperti yang telah Tergugat 1/dahulu Penggugat kemukakan di atas, terhadap gugatan Penggugat dalam perkara a quo/dahulu selaku Tergugat 2 dalam putusan perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, jo. No. 96 K/Pdt/2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005, oleh karenanya sudah sepatutnya seluruh dalil atau posita yang diajukan Penggugat ditolak oleh Tergugat 1 sejalan dengan azas Res Judicata Veritate habetur atau *Nebis in idem*;

Gugatan *Obscur Libels*;

- Bahwa Penggugat dalam posita gugatan halaman 9 mendalilkan “Bahwa oleh karena Tergugat 1 merasa sebagai pemilik atas tanah milik

Hal. 28 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Penggugat dan ternyata di atas tanah milik Penguat yaitu seluas \pm 38.000 m² telah diterbitkan sertifikat oleh turut Tergugat 19 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk, seluas 219.940 m² atas nama Tergugat 2 (Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Negara Pertamina) pada tahun 1996, maka Tergugat 1/dahulu Penguat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar.);

- Bahwa lebih lanjut bila dihubungkan dengan posita Penguat halaman 12 pada butir No. 27 dan buktir No. 28, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) atas nama Tergugat 2 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum/ dilumpuhkan kekuatan berlakunya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 29 September 2003 dan saat ini putusan dalam perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*), maka hal ini membuktikan bahwa dasar kepemilikan dari Tergugat 2 adalah tidak benar dan tidak mempunyai dasar hukum yang sah dan karenanya sudah seharusnya Tergugat 2 mengembalikan/ menyerahkan tanah milik Penguat seluas kurang lebih 32.000 m² kepada Penguat tanpa syarat dan beban hukum apapun (vide surat gugatan);
- Bahwa akan tetapi faktanya Tergugat 2 tidak mau menyerahkan apa yang menjadi hak dari Penguat bahkan sebaliknya Tergugat 2 hingga saat ini tetap menguasai tanah milik Penguat bahkan telah berupaya mengajukan permohonan hak kepada turut Tergugat 19 untuk dilakukan pengukuran ulang dan penerbitan sertifikat atas sisa tanah setelah dikurangi dari tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat 1 berdasarkan eksekusi pengosongan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003 jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 jo. No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 1998. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum (vide surat gugatan);

Hal. 29 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



- Bahwa hal ini nyata dan jelas bila dicermati di mana Penggugat melakukan kumulasi subjektif maupun objektif terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, sehingga gugatan yang diajukan menjadi tidak jelas/kabur, karena yang menjadi pokok persoalan dari surat gugatan Penggugat adalah tanah milik Tergugat 1 seluas 8.166 m² berdasarkan Girik C No. 1175, Persil 172 d IV atas nama Naisah binti Miran yang semula tidak diakui oleh Penggugat/dahulu Tergugat 2, dalam gugatannya dengan dalil gugatan di mana Tergugat 1 dahulu Penggugat dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/Pdt/1998/ PT.DKI, jo. No. 96 K/Pdt/2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005 menguasai serta merasa memiliki hak berdasarkan eksekusi pengosongan yang tidak sah, akan tetapi di lain pihak Penggugat/dahulu Tergugat 2 dalam posita tersebut di atas, menuntut Tergugat 2/ dahulu selaku Tergugat 1 (Menteri Pertambangan dan Energi cq. Pelaksanaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (Pertamina) untuk mengembalikan tanah milik Penggugat/dahulu Tergugat 2 seluas ± 32.000 m² tanpa syarat dan beban hukum apapun yang dikuasainya, dengan tidak sah berdasarkan putusan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/Pdt/1998/ PT.DKI, jo. No. 96 K/Pdt/2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005;
- Bila dilihat dalil gugatan yang diajukan Penggugat tersebut di atas di mana pihak Penggugat berupaya melakukan kumulasi gugatan alternative yang terburu-buru terhadap posita yang diajukan, karena objek yang digugat dalam perkara a quo apakah dapat tanah yang telah menjadi milik Tergugat 1/dahulu selaku Penggugat seluas ± 8.166 m² berdasarkan Hak Milik Adat Girik C No. 1176, Persil 172 d IV atas nama Nasirah binti Mairan yang telah diputus dalam perkara No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, jo. No. 240/Pdt/1998/ PT.DKI, jo. No. 96 K/Pdt/2000, jo. No. 179 PK/Pdt/2005, ataukah sisa tanah milik Tergugat 2/ dahulu Tergugat 1 yaitu Menteri Pertambangan dan Energi cq. Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (Pertamina) seluas 219.940 m² berdasarkan Sertifikat HGB No. 2399/Kapuk, yang

Hal. 30 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



oleh Penggugat/dahulu Tergugat 2 tidak diakuinya terhadap pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, lalu berupaya mengambil keuntungan dalam perkara yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dengan mengharuskan mengembalikan sejumlah luas tanah atau sisa tanah yang masih dikuasai Tergugat 2/dahulu Tergugat 1 yaitu Menteri Pertambangan dan Energi cq. Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (Pertamina) Menteri Pertambangan dan Energi cq. Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (Pertamina) atau siapapun, serta dalam petitum surat gugatan yaitu memerintahkan turut Tergugat 19/perkara terdahulu selaku Tergugat III, yaitu Menteri Agraria RI cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Raya, cq. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, untuk menghentikan dan tidak memproses permohonan hak atau pengukuran ulang atas sisa tanah seluas 32.000 m² yang diajukan oleh Tergugat 2/dahulu Tergugat 1, yang merupakan sebagian dari tanah milik Penggugat/dahulu selaku Tergugat 2;

- Bahwa lebih lanjut antara posita dan petitum gugatan Penggugat terlebih lagi ngawur hal ini terlihat dalam petitum pokok perkara yang ada dalam gugatan Penggugat pada halaman 17 surat gugatan, di mana Penggugat memohon untuk dinyatakan sah pemindahan hak dan penyerahan hak atas tanah seluas 30.583 m² yang dilakukan antara Achmad (turut Tergugat 1), Muslim Hurri Achmad (turut Tergugat 2) dan Yahya Nasution (turut Tergugat 3) kepada Penggugat (vide surat gugatan);
- Bahwa kemudian Penggugat sendiri memohon untuk dinyatakan sebagai pemilik atas seluas tanah kurang lebih 38.000 m² berdasarkan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991 dan dalam petitum berikutnya memerintahkan kepada Tergugat 1 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengembalikan tanah milik Penggugat yang diakui miliknya dan yang kini diperkarakan;



- Bahwa hal ini nyata jelas gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas karena masing-masing posita dan petitum yang diajukan menjadi semakin kabur, karena antara posita maupun petitum terhadap subjek ataupun objek yang disengketakan itu seharusnya masing-masing berdiri sendiri, baik terhadap kualitas masing-masing pihak dalam gugatan maupun terhadap objek yang disengketakan serta petitum yang dikehendaki dalam suatu gugatan bercampur aduk, sehingga antara objek tanah yang disengketakan bercampur terhadap suatu peristiwa hukum lain dan juga kualitas para pihak yang digugat tidak mempunyai koneksitas terutama yaitu permohonan Penggugat atas pengesahan Surat Pemindahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dengan para turut Tergugat atas kepemilikan terhadap tanah yang diakui miliknya, lantas menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai luas tanah tersebut untuk mengembalikan dan menyatakan eksekusi pengosongan atas tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak sah secara hukum;
- Bahwa hal ini sudah barang tentu kumulasi gugatan yang dikehendaki Penggugat tidak mempunyai hubungan yang erat baik antara yang menjadi subjek dalam perkara gugatan dan juga objek yang disengketakan menjadi semakin tidak jelas, terlebih lagi petitum yang dikehendaki oleh Penggugat sangat tidak beralasan hukum dan tidak dapat dibenarkan, sejalan dengan Yurisprudensi MARI Reg.No. 343 K/ Sip/1975 tanggal 17 April 1977 jo. Yuriprudensi MARI No. 524 K/Sip/1974 yang menegaskan “gugatan yang diajukan kepada lebih dari seseorang Tergugat, dan diantara mereka tidak ada hubungan hukum, tidak dapat dilakukan dalam satu gugatan tetapi masing-masing harus digugat secara tersendiri”;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat II mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

Gugatan Lampau Waktu (Daluwarsa);

Hal. 32 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



- Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut "PP Pendaftaran Tanah") menyebutkan pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah hanya dapat menggugat dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan, selanjutnya dikutip sebagai berikut:

Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah;

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

- Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya poin 17.b menyatakan mengetahui telah diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2399/Kapuk seluas 219.940 m² atas nama Tergugat 2 pada tahun 1996, yang berarti telah lebih 11 (sebelas) tahun sejak diterbitkannya sertifikat HGB tersebut sampai dengan diajukannya gugatan pada tanggal 19 Desember 2007. Dengan demikian telah lewat 5 (lima) tahun, maka Penggugat tidak dapat lagi mengajukan gugatan ini kepada Tergugat 2;

- Bahwa Pasal 1967 KUHPdata menyatakan sebagai berikut:

"Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun dan seterusnya";

- Bahwa perlu ditegaskan tanah yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah bagian/berada di atas tanah milik Tergugat 2 seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, adalah milik Tergugat 2, yang diperoleh



berdasarkan pelepasan hak atas tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 110/1972 dari Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H., tanggal 5 Juli 1972 antara Tergugat 2 yang diwakili oleh Achmad Hasan Kastubi dengan Nico Albert Frederik Mamesah/Direktur CV Kaputeta Jaya melalui kuasanya Victor Baramu Dacosta selaku pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk tanggal 20 Juni 1972 dan Gambar Situasi No. 60/359/1972. Bahwa dengan demikian, itu berarti tanah a quo telah dibeli dan dikuasai oleh Tergugat 2 sejak 36 tahun yang lalu; Sedangkan tuntutan hukum/gugatan baru dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 19 Desember 2007 atau dengan kata lain gugatan baru diajukan setelah melewati jangka waktu 30 tahun;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara tersebut, maka jelaslah gugatan Penggugat dalam perkara ini nyata-nyata telah daluwarsa, mengingat gugatan/tuntutan hukum baru diajukan setelah 36 tahun;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima (*niet ontvankelijke verklaard*) gugatan Penggugat;

Nebis In Idem;

- Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya poin 15, 16 dan 17 menyatakan pada hari Senin tanggal 23 Juli 2007 sebagian dari tanah milik Penggugat yaitu seluas 6000 m² telah dikuasai oleh Tergugat 1 melalui eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 27/2007 Eks No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 4 Juli 2007;
- Bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut dilakukan atas permohonan Tergugat 1, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/ Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 dan No. 132/ Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 2008;



- Bahwa berarti objek tanah yang digugat Penggugat adalah objek yang lama atau setidaknya-tidaknya bagian dari objek yang telah diputus oleh pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*nebis in idem*);
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap gugatan Penggugat dalam perkara a quo sudah sepatutnyalah gugatan ini ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Gugatan Kurang Pihak;

- Bahwa dalam perkara ini seharusnya Nico Albert Frederik Mamesah/ Direktur CV Kaputeta Jaya dan Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H., ditarik sebagai pihak yang ikut digugat, mengingat tanah yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah tanah milik Tergugat 2 yang dibeli dari Nico Albert Frederik Mamesah/Direktur CV Kaputeta Jaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 110/1972 tanggal 5 Juli 1972 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H.;
- Bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim sudah sepatutnya menyatakan gugatan ini kurang pihak dan harus ditolak dengan tegas, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Menggugat;

- Bahwa Tergugat 2 sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, Penggugat salah alamat, karena Tergugat 2 membeli tanah seluas 219.940 m² (yang di atasnya ada tanah a quo yang digugat oleh Penggugat yang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, adalah dari Nico Albert Frederik Mamesah/ Direktur CV Kaputeta Jaya melalui kuasanya Victor Baramu Dacosta selaku pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk tanggal 20 Juni 1972 dan Gambar Situasi No. 60/359/1972 yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 110/1972 dari Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H., tanggal 5 Juli 1972;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565 K/ Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, gugatan harus dinyatakan tidak dapat



diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena dasar gugatan tidak sempurna;

Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

- Bahwa gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas adalah karena yang manakah sebenarnya objek yang digugat dalam perkara a quo, apakah tanah yang telah menjadi milik Tergugat 1 seluas 8.166 m² berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, ataukah sisa tanah milik Tergugat 2 seluas 219.940 m²;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) antara dalil yang satu dengan yang lainnya di dalam posita saling bertentangan, demikian juga posita dengan petitumnya saling bertentangan;
- Bahwa dalam posita gugatannya halaman 4 poin 4 Penggugat mendalilkan asal muasal tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya adalah sebagian dari kedua bidang tanah *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 dan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 9 yang menjadi bagian dari Johannes Maurmans yang telah diserahkan oleh ahli warisnya yaitu Ny. Elvier Hadiwijaya alias Ny. Elvier Maurmans, seluas kurang lebih 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) atau 3 ha (tiga hektar) kepada:
 - a. Muslim Hurri Achmad dan
 - b. U. Kosim Usman;
- Bahwa pada posita gugatan halaman 4 poin 5, Penggugat mendalilkan pada tanggal 20 Januari 1989, Muslim Hurri Achmad dan U. Kosim Usman telah menyerahkan tanah yang diperoleh dari Ny. Elvier Hadiwijaya alias Ny. Elvier Maurmans (ahli waris dari Johannes Maurmans) seluas lebih kurang 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) kepada PT. Perfekta Nusa, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp152.915.000,00 (seratus lima puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);

Hal. 36 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



- Bahwa selanjutnya pada posita gugatan halaman 5 poin 7 Penggugat mendalilkan pada tanggal 7 November 1990, Achmad (turut Tergugat 1), Muslim Hurri Achmad (turut Tergugat 2) dan Yahya Nasution (turut Tergugat 3), menyatakan lagi tanah tersebut seluas kurang lebih kurang 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) kepada Penggugat (PT. Indograha Berseri);
- Bahwa luas tanah pada posita gugatan halaman 4 poin 4 adalah kurang lebih 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) atau 3 ha (tiga hektar) sedangkan luas tanah pada posita gugatan poin 5 dan 7 kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi), posita-posita tersebut saling bertentangan satu dengan yang lainnya, ini menunjukkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, bagaimana bisa tanah warisan yang awalnya luasnya kurang lebih 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) atau 3 ha (tiga hektar) bisa menjadi kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) ketika diserahkan kepada pihak lain yang akhirnya diserahkan lagi kepada Penggugat, ada perbedaan seluas 583 m² (lima ratus delapan puluh tiga meter persegi);
- Bahwa perbedaan bias tersebut selain menunjukkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, perbedaan tersebut juga telah menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh pihak-pihak tersebut (Achmad/turut Tergugat 1, Muslim Hurri Achmad (turut Tergugat 2) dan Yahya Nasution (turut Tergugat 3), Ny. Elvier Hadiwijaya alias Ny. Elvier Maurmans dan Penggugat atau setidaknya transaksi yang terjadi antara para pihak tersebut adalah cacat hukum, dan bagaimana mungkin transaksi yang cacat hukum menjadi dasar/bukti kepemilikan atas tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada posita gugatannya halaman 6 poin 9;
- Bahwa pada posita gugatan halaman 6 poin 10 Penggugat mendalilkan untuk memperkuat kepemilikan atas tanah, dan seterusnya sampai dengan Penggugat melakukan pembebasan lagi atas tanah yang sama tersebut kepada:

Hal. 37 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



- a. Ahli waris dari Salim bin Azis atau tanah tersebut, yaitu dan seterusnya (turut Tergugat 4 sampai dengan turut Tergugat 14);
- b. Ahli waris lain dari Johannes Maurmans yaitu Ny. Saidah Johannes Maurmans (turut Tergugat 15);

Yang saat itu diperkirakan oleh ahli waris-ahli waris tersebut seluas kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi) yang terletak di dalam daerah khusus ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Kapuk (dahulu terletak di Kresidenan Jakarta, Distrik Tangerang, Desa Kapuk), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Peternakan II;
- Sebelah Timur : Primkopol;
- Sebelah Selatan : Kali/selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo;

Bahwa posita gugatan halaman 6 poin 10 tersebut di atas bertentangan dengan posita gugatan halaman 5 poin 7 yang menyebutkan tanggal 7 November 1990 dan seterusnya sampai dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pabrik;
- Sebelah Timur : Batas tanah;
- Sebelah Selatan : Jalan umum;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo Raya;

- Bahwa kedua dalil/posita tersebut jelas-jelas sangat bertentangan satu dengan yang lainnya, di mana pada posita poin 10 disebutkan melakukan pembebasan lagi atas tanah yang sama, luasnya saja sudah berbeda yaitu posita 7 seluas 30.583 m², sedangkan posita 10 seluas 38.000 m², begitu juga perbedaan dengan batas-batasnya, serta pihak yang diminta pembebasan. Perbedaan tersebut menyebabkan objek gugatan menjadi tidak jelas sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);



- Bahwa petitum gugatan pada halaman 17 poin 3 bertentangan dengan posita gugatan halaman 4 poin 4, di mana pada posita gugatan poin 4 Penggugat mendalilkan asal muasal tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya adalah sebagian dari kedua bidang tanah *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10 dan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 9 yang menjadi bagian dari Johannes Maurmans yang telah diserahkan oleh ahli warisnya yaitu Ny. Elvier Hadiwijaya alias Ny. Elvier Maurmans, seluas kurang lebih 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) atau 3 ha (tiga hektar), sedangkan petitum pada halaman 17 poin 3 Penggugat menuntut agar dinyatakan sah pemindahan dan penyerahan hak atas tanah seluas kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi);

Perbedaan tersebut menyebabkan gugatan menjadi rancu, kabur dan tidak jelas;

- Bahwa pada petitum gugatan halaman 18 poin 5, Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik atas tanah seluas kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi), yang terletak di dalam daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Kapuk (dahulu terletak di Kresidenan Jakarta, Distrik Tangerang, Desa Kapuk, berdasarkan *Altijddurende Erfpacht Verponding* No. 10, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Peternakan II;
- Sebelah Timur : Primkopoli;
- Sebelah Selatan : Kali/selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo;

- Sedangkan pada posita gugatan halaman 5 poin 7 Penggugat mendalilkan asal muasal tanah tersebut adalah 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pabrik;
- Sebelah Timur : Batas tanah;
- Sebelah Selatan : Jalan umum;



- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo Raya;

Bahwa antara yang didalilkan di posita berbeda dengan yang dituntut di petitum yaitu perbedaan luas tanah dan batas-batas tanah, hal tersebut menyebabkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas;

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 332 K/ Sip/1971 tanggal 10 Juli 1971, gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi turut Tergugat XVIII;

- Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah mengenai dua bidang tanah yang menurut Penggugat sebagai miliknya berdasarkan peralihan atas tanah hak *Erfpacht Verponding* No. 9 dan 10 masing-masing seluas 291.300 m² dan 34.100 m² terletak di Jalan Kapuk Pulo No. 45 RT 06/07, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Distrik Tangerang, Desa Kapuk;
- Bahwa turut Tergugat 18 menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya tanggal 12 Desember 2007 karena tidak berdasarkan hukum dan keliru dalam melakukan upaya hukum gugatan;
- Bahwa dalam dalil gugatan perkara a quo khususnya posita butir 15 sampai dengan 25 dan petitum butir 6 Penggugat secara jelas mempermasalahkan/ mengajukan upaya hukum terhadap eksekusi pengosongan Nomor 27/2007 Eks. Jo. No. 132/ Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 4 Juli 2007, yang dilakukan berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, Jo. No. 240/ Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 Jo. No. 132/Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 2008;
- Bahwa dalam perkara No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 Jo. No. 132/ Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 2008 yang telah memenangkan Tergugat I atas bidang tanah seluas 6.000 m², Penggugat perkara a quo sebenarnya menjadi pihak yaitu sebagai Tergugat 2,

Hal. 40 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



sehingga putusan tersebut secara hukum mengikat Penggugat atas bidang tanah seluas 6.000 m²;

- Bahwa dalil Penggugat yang seolah-olah menolak kembali putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, jo. No. 240/ Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 Jo. No. 132/ Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 2008 adalah *gugatan yang nebis in idem* karena pihak dan objeknya adalah sama;
- Bahwa hal ini hanyalah akal-akalan Penggugat untuk mencoba kembali mempermasalahkan tanah seluas 6.000 m², yang telah dimenangkan Tergugat 1, karena secara hukum upaya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang merupakan salah satu alternative sudah tidak memungkinkan lagi untuk dilakukan karena Penggugat secara nyata adalah pihak dan terikat dengan putusan tersebut (dihukum);
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan kembali sebagai pemilik tanah seluas berdasarkan 6.000 m², berdasarkan *Erfpacht Verponding* No. 9 dan 10 masing-masing seluas 291.300 m² dan 34.100 m², terletak di Jalan Kapuk Pulo No. 45 RT 06/07, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Distrik Tangerang, Desa Kapuk, sudah diuji dan dipertimbangkan serta ditolak oleh Majelis Hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa dalam rangka melaksanakan prinsip persidangan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, kami mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak dapat diterima karena *nebis in idem*;
- Bahwa gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah gugatan yang kontradiktif atau bertentangan karena butir 15 sampai dengan 25 posita gugatan dan butir 6 petitum gugatan Penggugat menolak dengan tegas eksekusi pengosongan No. 27/2007 Eks. jo. No. 132/ Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Bar, tanggal 4 Juli 2007, yang dilakukan berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, jo. No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 1998 namun pada butir 27 petitum gugatan Penggugat justru mengakui dan memperkuat/ membenarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 27/2007 Eks. Jo.

Hal. 41 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 4 Juli 2007 tersebut dengan menyatakan bahwa sertifikat HGB No. 2399 Kapuk telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, turut Tergugat 18 beralasan kiranya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvenkelijk verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam posita gugatannya poin 7 sampai dengan poin 12 mendalilkan telah terjadinya pelepasan hak (jual beli) di atas tanah Penggugat Rekonvensi seluas 30.583 m² atau 38.000 m² antara Tergugat Rekonvensi dengan turut Tergugat 1 sampai dengan 15 Rekonvensi berdasarkan Minuta Akta Pemindahan dan Penyerahan No. 67 tanggal 7 November 1990 yang dibuat di hadapan turut Tergugat 16 Rekonvensi dan Minuta Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991 yang dibuat di hadapan turut Tergugat 17 Rekonvensi;

Bahwa tanah seluas 291.300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi), yang didalamnya termasuk tanah seluas 30.583 m² atau 38.000 m² yang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat adalah milik Penggugat Rekonvensi, yang diperoleh berdasarkan pelepasan hak atas tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 110/1972 dari Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H., tanggal 5 Juli 1972 antara Penggugat Rekonvensi yang diwakili oleh Achmad Hasan Kastubi dengan Nico Albert Frederik Mamesah/Direktur CV Kaputeta Jaya melalui kuasanya Victor Baramu Dacosta selaku pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 7/ Kapuk, tanggal 20 Juni 1972 dan Gambar Situasi Nomor 60/359/1972;

Hal. 42 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Bahwa pelepasan hak atau jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dan Nico Albert Frederik Mamesah/Direktur CV Kaputeta Jaya melalui kuasanya Victor Baramu Dacosta selaku pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk, tanggal 20 Juni 1972 dan Gambar Situasi Nomor 60/359/1972 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H., tanggal 5 Juli 1972 adalah sah dan telah sesuai dan memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan jual beli tanah berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, oleh karena itu perpindahan kepemilikan hak atas tanah dari Nico Albert Frederik Mamesah/Direktur CV Kaputeta Jaya kepada Penggugat sah berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas tindakan Tergugat Rekonvensi dengan turut Tergugat 1 sampai dengan 17 Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum, karena pelepasan hak atau transaksi jual beli tersebut dilakukan di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu segala pelepasan hak atas tanah a quo berdasarkan Minuta Akta Pemindahan dan Penyerahan No. 67 tanggal 7 November 1990 dan Minuta Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991 harus dibatalkan dan secara tegas dinyatakan tidak sah;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam posita gugatannya poin 14 dan 27 menyebutkan telah menguasai dan menduduki tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 32.583 m² (objek sengketa) awalnya 38.000 m² sebelum dieksekusi oleh Tergugat 1 Konvensi, yang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat sampai dengan sekarang, oleh karen itu perbuatan

Hal. 43 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa perbuatan turut Tergugat yang telah memberikan ijin kepada Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pemagaran atas tanah a quo merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan para turut Tergugat 1 sampai dengan 18 Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menjadi sangat dirugikan, baik materiil maupun immaterial;
6. Bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut karena telah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi yaitu apabila Penggugat memanfaatkan tanah tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain untuk pabrik, maka harga sewa pertahun adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter pertahun, maka perincian kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah:

- Harga sewa per m² pertahun Rp500.000,00;
- Luas tanah yang dikuasai Tergugat Rekonvensi 32.000 m²;
- Penguasaan Tergugat Rekonvensi atas tanah tersebut tanggal 7 November 1990 s/d 31 Maret 2008 (17 tahun 5 bulan) = 209 bulan;

Total kerugian Penggugat Rekonvensi (untuk sementara) hingga saat ini adalah = Rp500.000,00 x 32.000 m² = Rp16.000.000.000,00 : 12 bulan = Rp1.333.000.000,00 per bulan x 209 bulan = Rp279.666.666.666,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan milyar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam);



Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut masih akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik;

1. Bahwa kerugian immaterial yang dialami Penggugat Rekonvensi yaitu Penggugat Rekonvensi merasa kehilangan waktu, tenaga, nama baik sebagai perusahaan milik negara atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini akan Penggugat tentukan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
2. Bahwa untuk menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar di pihak Penggugat Rekonvensi dan untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia (illusoir), maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta ataupun barang-barang Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, serta yang ada maupun yang akan ada;
3. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini berdasarkan atas hukum dan perundang-undangan serta didukung dengan bukti-bukti yang sah, maka sudah sepatutnya gugatan rekonvensi ini dikabulkan untuk seluruhnya dan menyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Hal. 45 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi dan turut Tergugat 1 s/d 18 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jual beli tanah seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang di dalamnya termasuk tanah seluas 30.583 m² atau 38.583 m², yang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, antara Tergugat 2 yang diwakili oleh Achmad Hasan Kastubi dengan Nico Albert Frederik Mamesah/ Direktur CV Kaputeta Jaya melalui kuasanya Victor Baramu Dacosta selaku pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk, tanggal 20 Juni 1972 dan Gambar Situasi Nomor 110/1972 dari Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H., tanggal

Hal. 46 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



5 Juli 1972 adalah sah dan berharga;

4. Menyatakan tidak sah pemindahan dan penyerahan hak atas tanah yang dilakukan Achmad (turut Tergugat 1), Muslim Hurri Achmad (turut Tergugat 2) dan Yahya Nasution (turut Tergugat 3) seluas kurang lebih 30.583 m² (tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) kepada Penggugat (PT. Indoguna Berseri) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Pabrik;
- Sebelah Timur : Batas tanah;
- Sebelah Selatan : Jalan umum;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo Raya;

Sebagaimana ternyata dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan No. 67 tanggal 7 November 1990, yang dibuat oleh dan di hadapan Mohamad Rifat Fadjoedin, S.H., selaku pengganti dari Mohamad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta;

5. Menyatakan tidak sah pelepasan hak atas tanah seluas kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi) yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Kapuk (dahulu terletak di Kresidenan Jakarta, Distrik Tangerang, Desa Kapuk), berdasarkan Altijddurende *Ertpacht Verponding* No. 10, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Peternakan II;
- Sebelah Timur : Primkopol;

Hal. 47 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



- Sebelah Selatan : Kali/selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo;

Dari ahli waris dari Salim bin Azis, yaitu:

- a.1. Turut Tergugat 4 yaitu Ny. Radiaz binti Abdurahman alias Ny. Hajali Radas;
- a.2. Turut Tergugat 5 yaitu Muslim bin Salim alias Muslim;
- a.3. Turut Tergugat 6 yaitu Aisjah binti Salim alias Aisyah;
- a.4. Turut Tergugat 7 yaitu Nyonya Faridah binti Salim alias dr. Farida Salim;
- a.5. Turut Tergugat 8 yaitu Kemal bin Salim alias Kamal Psya;
- a.6. Turut Tergugat 9 yaitu Bob Salmah bin Salim alias Bob Salman;
- a.7. Turut Tergugat 10 yaitu Bob Asa bin Salim alias Bob Asa;
- a.8. Turut Tergugat 11 yaitu Rusdi bin Salim alias Rusdi Salim;
- a.9. Turut Tergugat 12 yaitu : Evy Hartaty binti Salim alias vi Hartati;
- a.10. Turut Tergugat 13 yaitu Ery Zal bin Salim;
- a.11. Turut Tergugat 14 yaitu Iqbal bin Salim alias Ikbil Salim;

Dari ahli waris lain dari Johannes Maurmans yaitu Ny. Saidah Johannes Maurmans (turut Tergugat 15) kepada Penggugat, sebagaimana ternyata dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991, yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. H. Saidus Sjahar, S.H., Notaris di Jakarta. Saat ini tanah tersebut dikenal dengan Jalan Kapuk Pulo No. 45, RT 06/07, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik atas tanah seluas kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi), yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Kapuk (dahulu terletak di Kresidenan Jakarta, Distrik Tangerang, Desa Kapuk), yang merupakan bagian dari tanah seluas 219 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomo 110/1972 dari Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H., tanggal 5 Juli 1972;
7. Menyatakan jual beli tanah seluas 219 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, antara Penggugat Rekonvensi yang



diwakili oleh Achmad Hasan Kastubi dengan Nico Albert Frederik Mamesah/
Direktur CV Kaputeta Jaya melalui kuasanya Victor Baramu Dacosta selaku
pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk, tanggal 20 Juni 1972
dan Gambar Situasi Nomor 110/1972 dari Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H.,
tanggal 5 Juli 1972 adalah sah dan berharga;

8. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 110/1972 dari Notaris/PPAT Aliza Pondaag, S.H., tanggal 5 Juli 1972 adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) setelah dikurangi 8.166 m² milik Tergugat 1 yang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, di mana tanah a quo (38.000 m²) adalah termasuk di dalamnya;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi yaitu apabila Penggugat Rekonvensi memanfaatkan tanah tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain untuk pabrik, maka harga sewa pertahun adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) permeter pertahun, maka perincian kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah:
 - Harga sewa tanah per m² pertahun = Rp500.000,00;
 - Luas tanah yang dikuasai Tergugat Rekonvensi = 32.000 m²;
 - Penguasaan Tergugat Rekonvensi atas tanah tersebut tanggal 7 November 1990 s/d 31 Maret 2008 = (17 tahun 5 bulan) = 209 bulan;

Total kerugian Penggugat Rekonvensi (untuk sementara) hingga saat ini
 $\text{Rp}500.000,00/\text{tahun} \times 32.000 \text{ m}^2 = \text{Rp}16.000.000.000,00/\text{tahun} : 12 \text{ bulan} = 1.333.333.333 \text{ perbulan} \times 209 \text{ bulan} = \text{Rp}278.666.666.666,00$ (dua ratus tujuh puluh delapan milyar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut, masih akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik;



11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immaterial yang dialami Penggugat Rekonvensi yaitu Penggugat Rekonvensi merasa kehilangan waktu, tenaga, nama baik sebagai perusahaan milik negara atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini akan Penggugat Rekonvensi akan tentukan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

12. Memerintahkan kepada turut Tergugat 19 agar memproses permohonan pengukuran ulang dan menerbitkan sertifikat baru atas tanah seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) setelah dikurangi setelah dikurangi 8.166 m² milik Tergugat 1 Konvensi yang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, di mana tanah a quo (38.000 m²) adalah termasuk di dalamnya yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi;

13. Menghukum para turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam gugatan rekonvensi ini;

14. Menyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;

15. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 476/Pdt.G/2007/PN.JKT.BRT, tanggal 24 Desember 2008 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari para Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat XVIII;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sebesar Rp6.979.000,00 (enam juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya Nomor 162/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 16 September 2011;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding, pada tanggal 4 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juni 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 476/PDT.G/2007/PN.JKT.BAR, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Juni 2012;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding, pada tanggal 31 Juli 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Oktober 2012;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, sebagaimana ternyata dalam Putusannya, halaman 9 alinea ke- 2, yang menyatakan, sebagai berikut (kami kutip: Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh

Hal. 51 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Pembanding ternyata tidak terdapat hal-hal yang baru yang akan melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan hanya pengulangan dalil-dalil saja yang kesemuanya sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan tingkat pertama";

Karena pertimbangan hukum tersebut terlihat jelas dan tegas hanyalah merupakan pertimbangan yang asal-asalan yang tidak ada dasar atau alasan yuridis. Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, memperhatikan dan meneliti secara cermat dan benar dalil-dalil dari Pemohon Kasasi, baik dalam gugatannya maupun dalam memori bandingnya kemudian disesuaikan dengan bukti-bukti asli yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di muka persidangan dan selanjutnya memberikan pertimbangannya secara hukum. Akan tetapi hal itu tidak dilakukan, mengakibatkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta keliru dalam menerapkan hukum;

2. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang terungkap di muka persidangan yaitu bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5 dan P.7, P.8, P.13, P.14 dan P.15 a sampai dengan P -15 e ,serta P.16 a sampai dengan P.16 e, terbukti bahwa objek perikatan antara Pemohon Kasasi dengan Elvier Maurmans atau ahli warisnya tersebut adalah sangat jelas yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi), yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Kapuk (dahulu terletak di Kresidenan Jakarta, Distrik Tangerang, Oesa Kapuk), dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Peternakan II;
- Sebelah Timur : Primkopol;
- Sebelah Selatan : Kali/selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Kapuk Pulo;

Dengan nilai ganti rugi sebesar Rp456.000.000,00 (empat ratus lima puluh enam juta rupiah), sebagaimana ternyata dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 61 tanggal 14 Maret 1991, yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. H. Said Us Sjahar, S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P.7), yang saat ini tanah tersebut dikenal dengan Jalan Kapuk Pulo Nomor 45 RT/RW 06/07,



Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dan merupakan objek sengketa dalam perkara ini;

3. Adapun penyerahannya (levering) dilakukan dengan benar dan sejak terjadinya pengalihan hak dan penyerahan hak, objek sengketa dikuasai oleh Pemohon Kasasi;

Hal ini terbukti dengan diterbitkannya Surat Ijin Pemagaran tertanggal 3 Agustus 1991 (16 tahun sebelum diajukannya gugatan dalam perkara ini) yang dikeluarkan oleh turut Termohon Kasasi 18 (Pemerintah RI cq. Menteri Dalam Negeri RI, cq. Gubernur DKI Jakarta) kepada Pemohon Kasasi yaitu Bukti P.8 dan kemudian atas dasar itu, maka Pemohon Kasasi mendirikan bangunan pagar disekeliling tanah tersebut dan bukan didirikan oleh Termohon Kasasi 1 (Dayatullah bin Wahid) atau Termohon Kasasi 2 (PT. Pertamina (Persero) dahulu Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA);

4. Bahwa adapun penerbitan Surat Ijin Pemagaran (bukti P.8) tersebut di atas, diakui oleh turut Termohon Kasasi 18 sebagaimana ternyata dalam jawabannya tertanggal 10 April 2008 angka (26) bagian pokok perkara; Dengan diterbitkannya Surat Ijin Pemagaran (bukti P.8) tersebut pada tanggal 3 Agustus 1991 membuktikan bahwa Pemohon Kasasi menguasai tanah tersebut dan Termohon Kasasi 1 (Dayatullah bin Wahid) serta Termohon Kasasi 2 (PT. Pertamina (Persero) dahulu Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA);
5. Bahwa adapun penerbitan Surat Ijin Pemagaran (Bukti P.8) tersebut di atas, diakui oleh turut Termohon Kasasi 18 sebagaimana ternyata dalam jawabannya tertanggal 10 April 2008 angka (26) bagian Pokok Perkara; Dengan diterbitkannya Surat Ijin Pemagaran (Bukti P.8) tersebut pada tanggal 3 Agustus 1991 membuktikan bahwa Pemohon Kasasi menguasai tanah tersebut dan Termohon Kasasi 1 (Dayatullah bin Wahid) serta Termohon Kasasi 2 (PT. Pertamina (Persero) dahulu Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA) tidak pernah menguasai tanah tersebut;



Apabila Pemohon Kasasi tidak menguasai tanah tersebut *Quod Non*, maka tentunya turut Termohon Kasasi 18 tidak akan menerbitkan Surat Ijin Pemagaran (bukti P.8) dan Pemohon Kasasi tidak akan mendirikan pagar disekeliling tanah tersebut dan tentunya tidak akan ada pagar yang mengelilingi tanah tersebut;

6. Bahwa selain itu, Hak Erfpacht yang dimiliki Pemohon Kasasi, yaitu Akte Van Recht Erfpacht dd 2 Februari 1949 No. 71 Eerste: Grosse Kaoasterkantor Te Batavia, (yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta) (bukti P.13) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di muka persidangan beserta Terjemahan Resmi Akta Hak Erfpacht tanggal Februari 1949 No. 71. Kantor Pendaftaran Tanah di Batavia (bukti P.14), secara yuridis masih ada dan tercatat/terdaftar pada turut Termohon Kasasi 19 (Badan Pertanahan Nasional (BPN), cq. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Wilayah DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat), sejak tahun 1949 dengan Hak Erfpacht Verponding No. 10. Untuk lebih jelasnya kami kutip keterangan/pernyataan yang dibuat oleh Hermanus Josephus Valkenhoff, Kepala Kantor Pertanahan di Batavia (pada waktu itu) sebagaimana ternyata dalam Terjemahan Resmi Akta Hak Erfpacht tanggal 2 Februari 1949 No. 71. Kantor Pendaftaran Tanah di Batavia (Akte Van Recht Erfpacht dd 2 Februari 1949 No. 71 Eerste: Grosse Kaoasterkantor Te Batavia), bukti P.14, sebagai berikut:

Meterai F.4

Upah tulis : f.10.50

Daftar gaji : No. 89

AKTA HAK ERFPACHT

No. 71

Pengalihan hak sebagai akibat jual beli sebuah persil Hak Erpacht nomor verponding 10 verponding Batavia, dalam pengetahuan pengukur tanah (landmeterkennis) tanggal 28 Februari 1948 No 119, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di Batavia, dan diuraikan sebagai berikut:

Letak persil: Priovinsi Jawa Barat, Keresidenan Batavia, Kabupaten Batavia, Daerah Tangerang, Desa Kapoek. Di luar bagian pendaftaran tanah apapun.



Surat Ukur tertanggal 19 Desember 1916 No. 571. Luas tanah 291.300 m²

(dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi);

Pada hari ini, Rabu, dua Februari seribu sembilan ratus empat puluh delapan, menghadap pada saya Hermanus Josephus Valkehoff, Kepala Kantor Pertanahan di Batavia, di dampingi oleh Constance Dimonti, Hoofdcommies pada Kantor Pendaftaran tanah disinidst;

7. Bahwa Hak Erpacht (Akte Van Recht Erpacht dd 2 Februari 1949 No. 71 Eerste: Grosse Kaoasterkantor Te Batavia, yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta (bukti P - 13) tersebut, hingga saat ini tidak pernah dibatalkan, baik oleh turut Termohon Kasasi 19 (Badan Pertanahan Nasional/BPN, cq. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Wilayah DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) maupun oleh Pengadilan manapun, sehingga dengan demikian Hak Erpacht milik Pembanding berdasarkan Erpacht Verponding 10, secara yuridis masih tetap berlaku;
8. Bahwa adapun Akte Van Recht Erpacht dd 2 Februari 1949 No. 71 Eerste: Grosse Kaoasterkantor Te Batavia, yang diterbitkan oleh

Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta (Bukti P - 13) beserta Terjemahan Resmi Akta Hak Erpacht tanggal 2 Februari 1949 No. 71. Kantor Pendaftaran Tanah di Batavia (Bukti P.14), secara yuridis masih ada dan tercatat/terdaftar pada turut Termohon Kasasi 19 seluas 291.300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi) dan sebagian dari Hak Erpacht tersebut telah dialihkan kepada Termohon Kasasi 2 yaitu seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk/2996 atas nama Termohon Kasasi 2 (bukti P.12) Keberadaan dan pengalihan sebagian tanah Hak Erpacht tersebut, diakui oleh turut Termohon Kasasi 19 (Badan Pertanahan Nasional (BPN), cq. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Wilayah DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) sebagaimana ternyata dalam



jawabannya tertanggal 7 Mei 2008, angka (7) bagian Pokok Perkara, yang untuk lebih jelasnya kami kutip:

“Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bnagunan No. 2399/Kapuk semula berasal dari tanah Negara bekas Erfpacht Verp No. 8 sebagian dan No. 10 sebagian”;

9. Bahwa dengan dialihkannya sebagian, berarti secara yuridis, Termohon Kasasi 2 bukanlah pemilik atas seluruh tanah Altijddurende Erfpacht Verponding 10, yang seluruhnya seluas 291. 300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi) tersebut tetapi hanya sebagian;

1. Bahwa apabila dihitung dengan cermat, luas tanah Altijddurende Erfpacht Verponding 10, yang seluruhnya seluas 291. 300 m² (dua ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus meter persegi) dikurangi seluas 219.940 m² (dua ratus sembilan belas ribu sembi lan ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk/2996 atas nama Termohon Kasasi 2 (bukti P.12), sehingga masih tersisa 71.360 m² (tujuh puluh satu ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) dan dari sisa 71.360 m² (tujuh puluh satu ribu tiga ratus enam puluh meter persegi);

Pemohon Kasasi memiliki tanah seluas 38.000 m² (tiga puluh delapan ribu meter persegi), maka jelas tanah milik Pemohon Kasasi tidak berada di atas tanah milik Termohon Kasasi 2;

2. Bahwa adapun mengenai luran PBB bukan merupakan bukti kepemilikan, baru dapat diterapkan apabila tidak ada bukti lain akan tetapi dalam perkara ini Pemohon Kasasi telah menerima penyerahan Hak Erfpacht sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dengan bukti-bukti asli dari tahun 1961(vide bukti P.1 hingga bukti P.5 dan

Hal. 56 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



bukti P.7, bukti P.8, P.13 dan P14), yang mana sejak menerima penyerahan tanah tersebut Pemohon Kasasi menguasai tanah tersebut dan Hak Erfpacht yang dimiliki Pemohon Kasasi yaitu Erfpacht Verponding 10 (bukti P.13) hingga saat ini tidak pernah dibatalkan dan karenanya sudah seharusnya Pemohon Kasasi membayar Pajak PBB atas tanah miliknya tersebut dan ternyata selama ini Pemohon Kasasi tercatat sebagai wajib pajak dan selalu membayar pajak atas tanah objek sengketa;

Sebaliknya, dari bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi 2, di muka persidangan, yaitu Bukti T.2.3.terbukti Termohon Kasasi 2 baru sekali membayar pajak yaitu untuk tahun pajak 2008 (bukti T.2-3), pada saat perkara ini sedang dalam proses pemeriksaan di muka persidangan;

12. Bahwa jika dicermati dari bukti T.2-3, Termohon Kasasi 2 membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek pajak lain yaitu tanah yang terletak di Jalan Peternakan 2 (Bukti T.2-3), dan bukan atas objek pajak di Jalan Kapuk Pulo Nomor 45 RT/RW 06/07, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini. Hal ini membuktikan bahwa Termohon Kasasi 2 tidak pernah menguasai tanah dan membayar pajak di atas tanah objek sengketa;
13. Bahwa dari uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik sah atas objek sengketa, yang diperoleh dasar kepemilikan yang sah serta peralihan dan penyerahan yang sah dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi secara sah;
14. Bahwa fakta hukum, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak memperhatikan dan atau mempertimbangkandalil dan bukti-bukti tersebut di atas secara teliti, cermat dan benar, mengakibatkan terjadinya pertimbangan hukum yang asal-asalan dan tidak mencerminkan adanya dasar atau alasan yang yuridis;



Untuk itu Pemohon Kasasi mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI untuk memeriksa serta mempertimbangkan dalil dan bukti-bukti tersebut di atas;

15. Bahwa fakta yang sebenarnya, sebagaimana telah diuraikan Pemohon Kasasi dalam gugatannya terdahulu, bahwa penguasaan sebagian tanah dari objek sengketa oleh Termohon Kasasi 1 berdasarkan pelaksanaan eksekusi atas Putusan Perkara No. 132/PdtIG/1997/PN.Jkt.Bar, jo. Putusan PT. DKI, No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, jo. Putusan MARL No. 96/Pdt/2000 jo. putusan PK No. 179 PK/Pdt/2005, adalah keliru, karena objek sengketa adalah:

- Tanah berdasarkan Erfpacht Verponding 10 sebagaimana ternyata dalam Akte Van Recht Erfpacht dd 2 Februari 1949 No. 71 Eerste: Grosse Kaoasterkantoer Te Batavia, yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta (bukti P.13) sedangkan eksekusi putusan Perkara No. 132/PdtIG/1997/PN.Jkt.Bar, jo Putusan PT. DKI No. 240/Pdt/1998/PT.DKI, jo. Putusan MARL No. 96/Pdt/2000 jo. Putusan PK No. 179 PK/Pdt/2005, didasarkan tanah Girik C No. 1175, Persil 172 d IV atas nama Naisah binti Miran;

Bagaimana mungkin di atas tanah verponding terdapat tanah girik???

16. Bahwa fakta hukum di atas, dikuatkan dengan pengakuan Termohon Kasasi

2, sebagaimana ternyata dalam jawabannya tertanggal 31 Maret 2008 bagian posita angka (18) yang menyatakan:

“18. Bahwa Terbanding 2 sepakat dengan dalil Penggugat pada posita gugatannya point 22 yang menyatakan bukti kesalahan/kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut, yaitu:

- a. Pada saat dilakukan eksekusi pengosongan, lokasi tanah yang akan dieksekusi hanya didasarkan pada peta/gambar yang dibuat sendiri oleh Tergugat 1, pada saat itu dan tanpa dilakukan pengukuran kembali oleh turut Tergugat 19;



- b. Pada saat dilakukan eksekusi pengosongan, turut Tergugat 19 yang menolak menandatangani Berita Acara Eksekusi Pengosongan pada tanggal 23 Juli 2007 tersebut di atas;
17. Bahwa dalil dan bukti pada angka (14) dan (15) di atas, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Dengan demikian terbukti lagi bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di muka persidangan, secara teliti, cermat dan benar; Untuk itu Pemohon Kasasi mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI untuk memeriksa serta mempertimbangkan bukti-bukti tersebut di atas;
18. Bahwa fakta hukum, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tidak memperhatikan dan atau mempertimbangkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 111 alinea 2, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:
- "Tergugat II/Termohon Kasas 2) memperoleh hak atas tanah terperkara berdasarkan akta jual beli dari Pemegang Pakai No. 71/Kapuk Gambar Situasi No. 60 1 35911972 dan berdasarkan sertifikat HGB No. 2399/Kapuk dengan luas 219.940 m² setelah dikurangi tanah milik Tergugat I (Termohon Kasas 1)";
- Padahal fakta yang terungkap dimuka persidangan yaitu bukti P.9, P.10 dan P - 11) telah terbukti bahwa sertifikat HGB No. 2399/Kapuk dengan luas 219.940 m², telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum/ dilumpuhkan kekuatan berlakunya";
19. Bahwa fakta hukum, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tidak memperhatikan dan atau mempertimbangkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 111 alinea terakhir sampai halaman 112, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:
- (Tergugat II telah menguasai dan memiliki tanah terperkara secara sah artinya cara perolehannya dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang dan didasarkan pada kepemilikan akta otentik yang mempunyai kekuatan



sempurna dan mengikat sampai dapat dibuktikan sebaliknya dipersidangan oleh Penggugat";;

Karena fakta hukum, telah terbukti sebaliknya atau telah dipatahkan oleh Pemohon Kasasi di muka persidangan yaitu dengan adanya bukti-bukti yang terungkap di muka persidangan yaitu:

- a. Bukti P.9 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 132/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 Januari 1998 dalam sengketa antara Dayatullah vs PT. Pertamina dan PT. Indograha Berseri, yang pada angka (6) amar putusannya menyatakan:

MENGADILI

"6. Menyatakan Sertifikat HGB No. 2399/Kapuk tertanggal 23 Juli 1996 tidak mempunyai kekuatan berlakunya";

- b. Bukti P.10 : Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003, dalam sengketa antara Dayatullah vs PT. Pertamina dan PT. Indograha Berseri, yang pada angka (6) amar putusannya menyatakan:

MENGADILI

"6. Menyatakan Sertifikat HGB No. 2399/Kapuk tertanggal 23 Juli 1996 tidak mempunyai kekuatan berlakunya";

- c. Bukti P.11: Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 179 PK/Pdt/2000 tanggal 18 Oktober 2006, dalam sengketa antara Dayatullah vs PT. Pertamina dan PT. Indograha Berseri, yang pada angka (6) amar putuannya menyatakan:

MENGADILI

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Menteri Agraria Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Raya Cq. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Barat dan Pemohon Peninjauan Kembali II: Menteri Pertambangan dan Energi Cq. Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (Pertamina) tersebut;

Hal. 60 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Dengan demikian terbukti secara jelas dan tegas bahwa Sertifikat HGB No. 2339/Kapuk tertanggal 23 Juli 1996 sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan Termohon Kasasi 2 tidak berhak atas tanah objek sengketa milik Pemohon Kasasi;

20. Bahwa adapun berdasarkan bukti P. 9 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 132/Pdt.G/1997/PN.JKT.BAR tanggal 19 Januari 1998, yang mana dalam pertimbangan hukumnya halaman (35) baris (13-31) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa perkara tersebut telah memberikan pertimbangan hukum, yang memeriksa dalam perkara lain antara Dayatullah selaku Penggugat melawan PT. Pertamina selaku Tergugat I dan PT. Indograha Berseri selaku Tergugat II, telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- " Bahwa atas dasar hal ini, sudah jelas Tergugat I mengetahui ada masalah/sengketa dengan tanah eks Sertifikat Hak Pakai No. 7/ Kapuk yang telah berakhir tanggal 30 Desember 1978 yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk, yaitu berdasarkan kehadiran Tergugat II untuk menguasai/memiliki tanah di lokasi tersebut di atas sejak tahun 1991 sampai sekarang;
- " Bahwa juga disini jelas Tergugat I tidak menguasai seluruh tanah eks Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk yang sekarang ini menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk;
- " Bahwa dalam hal ini sudah jelas Tergugat I dengan bantuan Tergugat III memberikan data-data yang tidak benar guna memperoleh SK Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional No. 246/ HGB/96 tanggal 18 April 1996, sehingga dengan demikian sesuai diktum ketiga butir f halaman 4 dan diktum kelima halaman 5 SK tersebut di atas, penyebab Sertifikat HGB No. 2399/Kapuk tanggal 23 Juli 1996 milik Tergugat I telah mengandung cacat hukum, karena itu tidak mempunyai nilai hukum lagi atau tidak berkekuatan hukum lagi;

Dari pertimbangan hukum tersebut, terbukti secara jelas Tergugat I (Termohon Kasasi 2) "tidak mendapatkan tanah terperkara secara sah" tetapi dengan bantuan Tergugat III (turut Termohon Kasasi 19)



memberikan data-data yang tidak benar guna memperoleh SK Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 246/HGB/96 tanggal 18 April 1996 Sertifikat HGB No. 2399/Kapuk dengan luas 219.940 m²; Namun demikian sertifikat HGB No. 2399/Kapuk dengan luas 219.940 m², telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 96/Pdtl2000 tanggal 29 September 2003 (bukti P.10) dan saat ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

Untuk itu Pemohon Kasasi mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI untuk memeriksa serta mempertimbangkan dalil dan bukti-bukti tersebut di atas;

21. Bahwa fakta hukum, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tidak memperhatikan dan atau mempertimbangkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 112 alinea 2, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

“Menimbang, bahwa selanjutnya setelah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Setempat ternyata di atas tanah perkara telah dipagar keliling dan telah dikuasai sebagian oleh Tergugat I berdasarkan eksekusi Pengadilan antara Tergugat I lawan Tergugat II, Penggugat dan BPN atas tanah a quo tersebut dan selebihnya juga telah dipagar permanent dan dikuasai oleh Tergugat II berdasarkan Sertifikat HGB tersebut sedangkan Penggugat tidak menguasai tanah perkara tersebut”;

22. Bahwa fakta hukum Termohon Kasasi 2 tidak pernah menguasai tanah objek sengketa tetapi dikuasai oleh Pemohon Kasasi. Hal ini terungkap dari bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi 2 yaitu:

- a. Bukti P.9 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 132/Pdt.G/1997/PN.JKT.Bar, tanggal 19 Januari 1998, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa dalam perkara antara Dayatullah selaku Penggugat melawan PT. Pertamina selaku Tergugat I (Termohon Kasasi 2) dan PT. Indograha Berseri selaku Tergugat II (Pemohon Kasasi) telah memberikan pertimbangan hukum:

Hal. 62 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



halaman 35 (baris 20-22):

"Bahwa juga di sini jelas Tergugat I tidak menguasai seluruh tanah eks Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk yang sekarang ini menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk;

halaman (34) dan (35):

"Menimbang, bahwa lagi pula kalau kita menimbang bukti Tergugat I yaitu bukti T.1 yaitu bukti T.I-1, T.I-2 dan bukti T.I-3 yang telah dipergunakan Tergugat I sebagai dasar menguasai tanah-tanah tersebut di atas, yaitu kalau kita memperhatikan dengan seksama gambar Situasi No. 56 si –15/1980 tanggal 22 September 1980 (bukti TI.1) dengan Gambar Situasi No. 5482/1996 tanggal 22 Juli 1996 yang merupakan kutipan dari Gambar Situasi No. 01/PS/B/1993 tanggal 15 Maret 1993 (bukti TI. 3) adalah sama, dan tidak mencerminkan keadaan sebenarnya, demikian pula surat-surat pernyataan Pertamina tanggal 13 Agustus 1993 No. 298/10540/93-B, dan tanggal 7 September 1995 No. 440/10540/95-B, (bukti TI. 2 butir 2) serta surat Ketua Bakortrana tanggal 30 Januari 1996 No. 13/436/Stnas/I.1996 (bukti T.I. 2 butir d) karena sejak tahun 1991 Tergugat II telah memperoleh izin prinsip untuk melakukan pemagaran tanah seluas ± 3,8 Ha dari Gubernur DKI Jakarta dan sampai sekarang pagar dan tanah dalam lingkungan pagar tersebut masih dikuasai oleh Tergugat II, demikian pula dengan adanya patok-patok besi dengan cat warna merah yang merupakan tanda batas tanah milik Penggugat (terlihat waktu Majelis mengadakan pemeriksaan lapangan atas objek sengketa tanggal 9 Desember 1997);

Bahwa ketidak benaran gambar situasi tahun 1993 yang dikutip menjadi gambar situasi tahun 1996 dan Surat Pernyataan Pertamina serta Surat Ketua Bakortranas tersebut di atas makin nyata berdasarkan hasil penelitian lapangan sesuai dengan Risalah Pemeriksaan Tanah A tanggal 29 September 1993 No. 1791/PRT/1993 yang menerangkan di atas tanah tersebut sebagian diduduki o/eh PT. Indograha Berseri Tergugat II) seluas ± 3 Ha, dan oleh PT. Kaputeta

Hal. 63 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Jaya Intiland seluas 10 ha, diuraikan dalam peta situasi tanggal 15 Maret 1993 No. 01/PS/B/1002 (bukti T.I. 2 halaman 2 butir c);

Bahwa ketidakbenaran ini akan terlihat sekali kalau dibandingkan gambar situasi No. 01/PS/B/93 tanggal 15 Maret 1993 yang dikutip menjadi gambar situasi tahun 1996, sedangkan Risah Pemeriksaan A adalah tanggal 29 September 1993;

Bahwa atas ketidakbenaran ini Penggugat melalui wakil kuasanya telah memberikan laporan-laporan pengaduan kepada Polres Jakarta Barat (bukti P.16) dan minta pembatalan SIPPT untuk Tergugat II kepada Wagub bidang Pemerintahan DKI Jakarta (bukti P.17) dan permohonan pembongkaran pagar yang dibuat oleh Tergugat II kepada Wagub bidang Pemerintahan DKI Jakarta (bukti P.18 dan P. 19);

Bahwa atas dasar hal ini sudah jelas Tergugat I mengetahui ada masalah/sengketa dengan tanah eks. Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk yang telah berakhir tanggal 30 Desember 1978 yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2399/Kapuk yaitu berdasarkan kehadiran Tergugat II untuk menguasai/memiliki tanah di lokasi tersebut di atas sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang;

Bahwa juga di sini jelas Tergugat I tidak menguasai seluruh tanah Eks. Sertifikat Hak Pakai No. 7/Kapuk yang sekarang ini menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2399/Kapuk;

Bahwa dalam hal ini sudah jelas Tergugat I dengan bantuan Tergugat III memberikan data-data yang tidak benar guna memperoleh SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 246/HGB/96 tanggal 18 April 1996, sehingga dengan demikian sesuai diktum ketiga butir f halaman 4 dan diktum kelima halaman 5 SK. tersebut di atas, penyebab Sertifikat HGB No. 2399/Kapuk tanggal 23 Juli 1996 milik Tergugat I telah mengandung cacat hukum, karena itu tidak mempunyai nilai hukum lagi atau tidak berkekuatan hukum lagi;

Bahwa Tergugat III telah jelas salah dalam membuat peta situasi tanggal 15 Maret 1993 No. 01/PS/B/93 yang kemudian diikuti menjadi gambar situasi No. 5482/1996 tanggal 22 Juli 1996";

Hal. 64 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bukti T.2.9 yaitu yaitu Surat Tanda Penerimaan Laporan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya No.Pol. 1812/KNIT/2008/SPK UNIT "III" tanggal 11 Juli 2008, yang pada pokoknya, Termohon Kasasi 2 melaporkan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan tindak pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin dan penggelapan hak atas benda tidak bergerak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHPidana dan Pasal 385 KUHPidana, yang terjadi pada tanggal 17 Juni 2008 di Jalan Kapuk Pulo, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

Terbukti Termohon Kasasi 2 tidak menguasai tanah objek sengketa. Apabila *Quod Non* Termohon Kasasi 2 menguasai objek sengketa, untuk apa Termohon Kasasi 2 melaporkan Pemohon Kasasi telah memasuki tanah milik Termohon Kasasi 2;

Terlebih lagi pada saat Termohon Kasasi 2 melaporkan dugaan tindak pidana tersebut, tanggal 11 Juli 2008 dasar kepemilikan Termohon Kasasi 2 yaitu sertifikat HGB No. 2399/Kapuk tanggal 23 Juli 1996 sudah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 96 K/Pdt/2000 tanggal 29 September 2003 (bukti P.10) dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*Inkracht Van Gewisjde*);

23. Bahwa fakta hukum, pada saat pemeriksaan di lapangan, objek sengketa tidak dikuasai oleh Termohon Kasasi 2 tetapi berada dalam status quo oleh

Penyidik Polda Metro Jaya atas Laporan Polisi oleh Termohon Kasasi 2 dan status quo tersebut digunakan oleh Termohon Kasasi 2 untuk menunjukkan kepada Majelis Hakim bahwa Termohon Kasasi 2 menguasai tanah tersebut, padahal fakta hukum Termohon Kasasi 2 tidak menguasai tanah tersebut. Hal ini terbukti setelah sidang pemeriksaan

setempat, pintu masuk lokasi tanah tersebut ditutup kembali dan kunci pintu

masuknya disimpan oleh Penyidik Polda Metro Jaya;

Hal. 65 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dengan demikian Laporan Polisi yang diajukan oleh Termohon Kasasi 2 terhadap Pemohon Kasasi, hanyalah merupakan rekayasa total dari Termohon Kasasi 2 untuk menunjukkan kepada Majelis Hakim, pada saat sidang pemeriksaan setempat bahwa Termohon Kasasi 2 menguasai objek sengketa;

24. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 15 Juni 2010, Penyidik Polda Metro Jaya telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SP3) terhadap Agus Setiawan qq Direktur Utama PT. Indograha Berseri (Pemohon Kasasi) dengan alasan perkara ini bukanlah merupakan perkara

pidana dan karenanya pada tanggal 27 Agustus 2010, Penyidik Polda Metro

Jaya telah membuka kembali pintu masuk lokasi objek sengketa dan menyerahkan kunci pintu masuk ke lokasi tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi;

Untuk itu Pemohon Kasasi mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI untuk memeriksa serta mempertimbangkan dalil dan bukti-bukti tersebut di atas;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, terbukti apa yang didalilkan Pemohon Kasasi adalah benar dan sesuai dengan bukti-bukti yang terungkap di muka persidangan. Sebaliknya terbukti pula Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut di atas, tidak mempertimbangkan dalil dan bukti-bukti secara teliti, cermat dan benar atas seluruh bukti-bukti yang terungkap di muka persidangan sehingga mengakibatkan terjadinya kekeliruan dalam menerapkan hukum;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-24:

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu



kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judez facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT. INDOGRAHA BERSERI tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. INDOGRAHA BERSERI** tersebut;

Membebaskan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 28 Mei 2014 dengan Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroida Nasution, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Habiburrahman,

Hal. 67 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Edi

Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,
ttd.

ttd.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd.

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti,

1. M e t e r a i Rp 6.000,00

ttd.

2. R e d a k s i Rp 5.000,00

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

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

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

Hal. 68 dari 69 hal. Putusan Nomor 90 K/Pdt/2014