



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

**NOMOR: 626/PDT/2017/PT.DKI**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**S U W I N.**, Tempat / tanggal lahir Medan, 20 Februari 1963, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Swadaya No.73, RT.012/RW.008, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili kuasanya: BENARDO BATUBARA, SH.,MH & RIA ROSINTAN TOBING. SH.,MH, Para Advokat, pada kantor Lembaga Bantuan Hukum HRC-HAM beralamat di Jalan Pejagalan Raya No. 8, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**; -----

### **L A W A N :**

1. **GOVERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA (DKI)**, beralamat di Gedung Balai Kota DKI Jakarta, Jalan Medan Merdeka Selatan No .8 - 9, Jakarta Pusat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama: 1.NUR FAJAR, SH.,M.Si., 2. HARATUA D.P.PURBA, SH.,3. IRWAN ISDARYANTO, SH.,; 4. JOHAN HORAS IRWANTO, SH., 5. ADITYO NUGROHO, SH., 6. CANANG DATU HARIYOSO, SH., 7. HANDRY HIDAYAT, SH., 8. R.DEDY RUSTAM S.,SH., 9. NADIA ZUNAIROH, SH. , 10. DODY RIZMANSYAH, SH., 11. MOHAMMAD TARIQ ISLAMIE, SH. , 12.YOUREDA TRIJUDANTO, SH., 13. MINDO SIMAMORA, SH. kesemuanya adalah Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai 1X, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9 , Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2614/-1.875,tanggal 11 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**; -----
2. **WALIKOTA JAKARTA TIMUR**, beralamat Jalan Sentra Timur, Pulo Gebang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : 1. H. Sukrawinata, SH.,M.Si., 2. Arlis Chaniago, SH., 3. Drs .H.Sutia,MH., 4. Achmad Hidayat, SH., 5. Ahmad Pabri., semuanya adalah

Hal 1 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang bertugas pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Timur, berkedudukan di Jalan Dr.Sumarno No.1, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :3321/-075 tanggal 21 September 2016,selanjut disebut sebagai **TERBNANDING II** semula **TERGUGAT II** ; -----

3. **KEPALA KECAMATAN DUREN SAWIT** beralamat Jalan Swadaya VIII No.1, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**; -----

4. **KEPALA KELURAHAN DUREN SAWIT** beralamat Jalan Kampung Serdang PTB, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur., Dalam hal ini diwakili kuasanya yang bernama : 1. H.Sukrawinata, SH.,M.Si., 2. Arlis Chaniago, SH., 3. Drs.H.Sutia,MH., 4. Achmad Hidayat, SH., 5. Ahmad Pahri semuanya adalah pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang bertugas pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Timur, berkedudukan di Jalan Dr.Sumarno ,Kelurahan Pulo Gebang,Kecamatan Cakung,Jakarta Timur,berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :571/12016 tanggal 23 Agustus 2016, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV** ; -----

5. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF (BPN) JAKARTA TIMUR**, beralamat di Jalan DR. Soemarno, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur dalam hal ini diwakii kuasanya yang bernama: 1. FRANSISKO V.PEREIRA, SH.,M.Hum, 2. DWI ASTUTI, S.SIT, 3. ALFIAH SUSILOWATI, SH., 4.DIDI MUJAHARI, A.M.D, 5. ARIES AFRRIAN ZAIN, SH, 6. IWAN NOVIANTO, SE , 7 .TAIB., semuanya adalah pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dibagian Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno Pulo Gebang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1489/SK.31.75/VIII/2016, tanggal 8 September 2016 yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**; -----

6. **SUGIYATNO**, beralamat di Jalan Jamblang No.2, RT.002/RW.003, Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, dalam hal ini diwakili kuasanya yang bernama: ANDI JATMIKO, SH,  
Hal 2 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
HASBUNUSMATTUPANG, SH dan ISKANDAR SIREGAR, SH.,  
semuanya Advokat pada Kantor Hukum SIMATUPANG &  
PARTNERS yang berkedudukan Palma One Building Lantai 7 Suite  
709 Jl. HR.Rasuna Said Kav X2 No. 4 Jakarta 12950 berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2017, yang selanjutnya  
disebut sebagai **TERBANDING VI** semula **TERGUGAT VI**; -----

7. **LILIS KUSUMA**, beralamat di Jalan Situbondo No.16  
RT.003/RW.005, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat dalam hal ini  
diwakili kuasanya yang bernama:1.MICHEL A.RAKO, SH., 2.  
SEPTIANI HERLINDA, SH.,3. IMANUEL ADI WIBOWO, SH, , 4.  
AXELSYAH REZA MIRAZA, SH.,, semuanya Advokat DAN Asisten  
Advokat dari Kantor MICHAEL RAKO LAW OFFICE,( MRLO ) yang  
berkedudukan di Jalan Tomang Raya No.51-F, Jakarta Barat  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017 yang  
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VII** semula  
**TERGUGAT VII**; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

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

### TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan  
gugatan tertanggal Juli 2016, di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta  
Timur, pada tanggal 12 Juli 2016, terdaftar dalam Register perkara Nomor  
293/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

1. Bahwa **PENGGUGAT** pada tanggal 14 September 2000, melakukan  
Pengikatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 25 oleh Notaris Zainal  
Almanar, SH alamat Jln. Raya Jatinegara Timur No. 44 Jakarta Timur,  
dengan saudara Bisn Bin Kaiman, Ny. Armah Binti Kaiman, Tusin Bin  
Kaiman, Ny. Sainah Binti Kaiman, Asmat Bin Kaiman, Ny. Hajjah Arini Binti  
Kaiman, Ny. Ariah Binti Kaiman, Ny. Sayanah Binti Kaiman kesemuanya  
adalah segenap ahli waris dari Almarhum Kaiman Bin Tairin yang meninggal  
pada tanggal 20 Juli 1977 berdasarkan Salinan Keputusan Penetapan Hukum  
Fatwa Waris No. 152/C/1980 tertanggal 29 Desember 1980 dikeluarkan oleh  
Pengadilan Agama Instimewa, Jakarta Raya di Jakarta, Ny. Janda Hajjah  
Masenih, Mansyur Bin Manaf, Maning Bin Manaf, Anisah Binti Manaf, Janda  
Noeng, Nazerih Bin Sanim, Ny. Endeh Binti Sanim, Ny. Enjah Binti Sanim, Edi

Hal 3 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI No. 626/PDT/2017/PT.DKI, Nona Latipah Binti Sanim, Nurdin Bin Sanim adalah Ahli waris yang menjual Kepada **PENGGUGAT** sebagian dari sebidang Tanah Bekas Tanah Partikelir dengan Girik No. 213, Persil 869,- Blok S.I seluas Lebih kurang 3.000 M2 (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kec. Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, Setempat dikenal dengan Jln. Kampung Cilungup, Rukun Warga 002, Rukun Tetangga 008, dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : batas tanah Pecahannya.-----
- Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Intan. -----
- Sebelah Selatan : batas tanah Gedot -----
- Sebelah Barat : batas tanah Pecahannya -----

Dengan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No. 213 yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang di Jakarta tercatat atas nama Kaiman. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor : 317203100201602190 atas nama Hanapi bin Djuki pada Tahun 2013 menjadi Nomor : 317203100202203140 atas nama PENGGUGAT; -----

2. Bahwa PENGGUGAT menguasai sebidang Tanah Bekas Tanah Partikelir dengan Girik No. 213, Persil 869,- Blok S.I seluas Lebih kurang 3.000 M2 (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kec. Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, Setempat dikenal dengan Jln. Kampung Cilungup, Rukun Warga 002, Rukun Tetangga 008, dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : batas tanah Pecahannya. -----
- Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Intan.-----
- Sebelah Selatan : batas tanah Gedot. -----
- Sebelah Barat : batas tanah Pecahannya. -----

3. Bahwa PENGGUGAT dan ahli waris Kaiman Bin Tairin adalah sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah yang terletak di Kampung Cilungup Jalan Raden Inten Raya II, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Hak Adat Girik C. No. 213 Persil 869 S.I seluas 6700 M2 (Enam Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi) atas nama Kaiman Bin Tairin, yang terletak dahulu di RT.008/RW.002 setelah pemekaran Wilayah menjadi RT.012/RW.002 Kampung Cilungup Jln. Raden Inten Raya, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur; -----

4. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan data fotocopi KWITANSI pada tanggal 29 Desember 2004 KWITANSI No. 438/12/29/2004 di proses oleh

Hal 4 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang menyatakan sudah terima dari Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta, banyaknya uang Rp. 2.427.264.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah) dengan luas tanah yang dibebaskan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Ahmad Damiri seluas 2.352 M2 diterbitkan oleh TERGUGAT V (SPH peta No. 6) yang diterima oleh TERGUGAT VII; -----

5. Bahwa PENGUGAT mendapatkan fotocopi bukti Sertifikat Tanda Bukti Sementara Hak Milik No. 16 tanggal 31 Maret 1975 tanpa surat ukur No dan Tahun atas nama Sumiaty berdasarkan Penunjukan Hak Usaha diatas tanah Partikulir, bekas Eigendom No. 5331 sebagian yang diterbitkan oleh TERGUGAT V, yang terjadi Akta Jual Beli dari Ny. Sumiyati kepada Sumarto Kusumo dan dilakukan Hibah Kepada TERGUGAT VII; -----
6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta di Jakarta Nomor :18/9/HM/T/2/75 dalam hal menimbang point C berdasarkan Surat Keterangan lpeda tanggal 22 Agustus 1974 No. 3780/6/R/1974 bidang tanah tersebut adalah Tanah Usaha dengan Girik C No. 812 atas nama Ny. Sumiaty; -----
7. Bahwa pada tanggal 08 Mei 1996 di Jakarta adanya surat pernyataan dari Layu Bin Sanen umur 105 Tahun alamat Kp. Cilungup RT.011/02, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur menyatakan benar saya telah mempunyai sebidang tanah sawah yang terletak di RT.002/02 yang dilindungi dengan Surat Girik C. 224 Persil 558 seluas 3936 M2 dengan batas-batas sebagai berikut : -----
  - Utara : Tanah Sawah perempuan gedot. -----
  - Timur : Tanah pecahannya.-----
  - Selatan : Tanah Nyi Kaiman. -----
  - Barat : Tanah Darat Layu Bin Sanen. -----Pada tanggal 12 Maret 1973 telah saya jual kepada Ny. Sumiyati dengan Akte Jual Beli No. 273/DB1973 tertanggal 12 Maret 1973 yang dibuat di hadapan PPAT Camat Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, bahwa dalam pernyataan tersebut tepatnya di belakang plet IKIP dan tanah tersebut tidak ada kaitannya dengan tanah sawah Bapak H. Kaiman Bin Tairin. Di tanda tangani Saksi-saksi H. Puad dan H.H. Nebaya; -----
8. Bahwa berdasarkan Sertifikat Induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati merupakan Surat Girik C. 224 Persil 558 seluas 3936 M2, atas dasar surat

Hal 5 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang telah di jual oleh Layu Bin Sanen kepada Ny. Sumiyati. -----

9. Bahwa Surat Girik C. 213 Persil 869 S.I atas nama Kaiman Bin Tairin obyek tanahnya bukanlah Sertifikat Induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati, obyek tanah Ny. Sumiyati adalah Surat Girik C. 224 Persil 558 seluas 3936 M2, dengan demikian TERGUGAT VII secara melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM pada pasal 1365 KUH Perdata; -----
10. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan Akte dd0 18 Maret 1938 No. 149 Kantoer Van G.H. Thomas Notaris TE Batavia dengan Nomor 5331 dengan luas 7000 (Tujuh Ribu) meter, yang saat ini tidak pernah melakukan jual beli ke pihak manapun juga; -----
11. Bahwa berdasarkan Akte dd0 18 Maret 1938 No. 149 Kantoer Van G.H. Thomas Notaris TE Batavia dengan Nomor 5331 dengan luas 7000 (Tujuh Ribu) meter, yang saat ini tidak pernah melakukan jual beli ke pihak manapun juga itu diperkuat bukti PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati berdasarkan Penunjukan Hak Usaha diatas tanah Partikulir, bekas Eigendom No. 5331 sebagian yang diterbitkan oleh TERGUGAT V dengan hal tersebut terjadi kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT V; -----
12. Bahwa atas terbitnya Sertifikat Hak Milik No. M.21 atas nama Ahmad Damiri berdasarkan bukti-bukti kepemilikannya secara riwayat tanah adalah dari Surat Girik C. No. 813 S.I dengan luas tanah 4.230 M2 (Empat Ribu Dua Ratus Tiga Puluh meter persegi) merupakan permohonan Hak Konversi dari Eigendom Verponding diatas tanah partikulir bekas No. 5331 sebagian; -----
13. Bahwa berdasarkan pengajuan permohonan pengukuran PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV sebagaimana Surat Permohonan Pengukuran No. 07/S/LO-PS/VIII/014/JKT tertanggal 04 Agustus 2014 melalui kantor Law Office Parlin Silaen, SH dengan melengkapi seluruh persyaratan yang diperlukan serta telah melakukan penyelesaian administrasi (pembayaran) untuk dilakukan pengukuran serta pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Penggugat; -----
14. Bahwa dengan adanya permohonan tersebut, selanjutnya TERGUGAT IV mengeluarkan Surat keterangan PM. 1 Nomor : 600/1.824.0/14 tertanggal 5 Agustus 2014 perihal pengajuan pengukuran tanah dari PENGGUGAT yang ditujukan ke TERGUGAT V; -----

Hal 6 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

15. Bahwa atas permohonan PENGGUGAT tersebut TERGUGAT V menolak atau tidak dapat diterima oleh TERGUGAT V berdasarkan surat Nomor 209/3-31.75/II/2015 pada tanggal 11 Februari 2015 dengan alasan diatas Tanah Milik PENGGUGAT telah terbit Sertifikat Hak Milik No. M. 21 atas nama Ahmad Damiri; -----

16. Bahwa atas Sertifikat induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati menjadi Setifikat TERGUGAT VI dengan pecahan No. 252/Duren Sawit atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 24 Mei 1991 Nomor 1723/1991 seluas 972 M2 (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Dua) meter persegi berdasarkan Akta Jual Beli No. 30 /2009 oleh Notaris & PPAT Amsal Sulaeman tanggal 11 Desember 2009 kepada TERGUGAT VI telah terjadi kelalaian dan penguasaan secara tidak sah sehingga menimbulkan kerugian secara hukum; -----

17. Bahwa atas terbitnya Sertifikat induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati, Sertifikat Hak Milik No. M.21 atas nama Ahmad Damiri, dan Sertifikat No. 252/1991 atas nama TERGUGAT VI berdasarkan bukti-bukti kepemilikannya dan penguasaan secara tidak sah secara melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM pada pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa: "Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa akibat kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"; -----

18. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 252/19991 atas nama TERGUGAT VI tertanggal 17 Juni 1991 yang diterbitkan oleh TERGUGAT V; -----

19. Bahwa PENGGUGAT beserta ahli waris Kaiman Bin Tairin yang seharusnya mendapatkan Tanah yang terkena Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Wilayah Kotamadya Jakarta Timur. Akan tetapi berdasarkan KWITANSI pada tanggal 29 Desember 2004 KWITANSI No. 438/12/29/2004 yang diproses oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang menyatakan sudah terima dari Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta, banyaknya uang Rp. 2.427.264.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah) dengan luas yang dibebaskan tanah SHM No. 21 seluas 2.352 M2 (SPH peta No. 6) yang diterima oleh TERGUGAT VII; -----

Hal 7 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

20. Bahwa atas hal tersebut terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, dan TERGUGAT VII ; -----

21. Bahwa perlu digaris bawahi dan ditegaskan, PENGGUGAT **TIDAK PERNAH MELAKUKAN** Pengikatan Jual Beli dan atau pengikatan sewa menyewa penggunaan lahan dengan pihak manapun juga; -----

22. Bahwa dalam era Transparansi pada saat ini, masyarakat (dalam hal ini PENGGUGAT) perlu adanya Keterbukaan dalam hal mengungkapkan Fakta-Fakta Hukum agar tidak terjadi Kesewenang-wenangan Pemerintah dalam menguasai hak milik masyarakat. Dan sejak diketahuinya tanah PENGGUGAT telah dikuasai oleh TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII , PENGGUGAT telah cukup sabar menunggu itikad baik Pemerintah dan telah beberapa kali dan bertahun-tahun menunjuk perwakilannya dalam hal melakukan upaya **MEDIASI** dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII akan tetapi tidak ada Respon Positif dan terkesan enggan untuk melakukan Mediasi, hal ini menunjukkan sikap **AROGANSI PEMERINTAH (DKI) DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA** terhadap Penggugat; -----

23. Bahwa terhadap penguasaan tanah secara **TIDAK SAH** dan **MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII tersebut telah diperingatkan oleh PENGGUGAT saat sebelum diajukkannya gugatan ini untuk dikembalikan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang sesuai dari TERGUGAT VII bahkan TERGUGAT VI tetap menguasai obyek sengketa secara terus menerus hingga saat ini dan melawan hukum-----

24. Bahwa berdasarkan Bukti Kepemilikan Tanah, Pemerintah seharusnya menjamin Kepastian Hukum terhadap Penggugat, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, pasal 19 ayat c yang berbunyi **“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat Pembuktian yang kuat”**, -----

25. Bahwa saat ini diatas tanah milik PENGGUGAT aquo yang di kuasai oleh TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII (sedang dalam penelusuran), dan hal ini dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan **TINDAKAN PIDANA**; -----

Hal 8 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

26. Bahwa karena gugatan TERGUGAT VI DAN TERGUGAT VII tidak dapat membuktikan hak atas Penguasaan Tanah Penggugat di Kampung Cilungup Jalan. Raden Inten Raya Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, sangat disayangkan atas tindakan kesewenang-wenangan yang telah dilakukan oleh Pemerintah terhadap masyarakat (dalam hal ini PENGGUGAT). Sehingga untuk Kepastian Hukum bagi PENGGUGAT **Perlu ditegaskan atas RIWAYAT TANAH SIAPA SERTIFIKAT ITU DAPAT TERBIT?** -----

27. Bahwa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 16 atas nama Sumiyati (TERgugat VII), Sertifikat Hak milik No. 252/1991 atas nama TERGUGAT VI dan Serifikat Hak Milik NO 21 atas nama Ahmad Damiri, hal ini di tegaskan dalam **Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 32** yang berbunyi: -----

- (1). **Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.; -----
- (2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.; -----

28. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII, tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak dapat menguasai, menikmati serta menjual obyek sengketa sejak tahun 2000 hingga saat ini, maka sudah sepantasnya kalau TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT; -----

Hal 9 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

29. Bahwa melihat Tergugat II, Nilai Jual Objek atas tanah di Jl. Kampung Cilungup  
Jl. Raden Inten Raya Kel. Duren Sawit Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur  
dengan luas tanah 3000 m<sup>2</sup>, harga tanah **Rp. 8.000.000,- (Delapan Juta  
Rupiah)** per meter<sup>2</sup>; -----

30. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut diatas adalah dengan perincian  
sebagai berikut: -----

- a. **KERUGIAN MATERIL** Penggugat dimana tidak dapat menikmati,  
menguasai serta menjual obyek sengketa sejak tahun 2000 hingga  
gugatan ini diajukan dengan total kerugian **Keseluruhan Kerugian  
Materiil sebesar : Rp. 24. 000.000.000,00** (Dua Puluh Empat Milyar) ;-
- b. **KERUGIAN IMMATERIIL** Penggugat dimana telah menghabiskan  
tenaga, pikiran, waktu serta biaya yang cukup besar dalam  
menghadapi permasalahan ini sejak tahun 2000, sebesar **Rp.  
20.000.000.000,00** (Dua Puluh Milyar Rupiah); -----

31. Bahwa guna memberikan Perlindungan Hukum terhadap Penggugat sebagai  
Bukti Kepemilikan Tanah PENGGUGAT selain dari pada itu untuk menjamin  
tuntutan PENGGUGAT ini tidak sia-sia dan untuk menghindari kerugian yang  
lebih besar lagi bagi PENGGUGAT mengakibatkan kesulitan bagi  
PENGGUGAT untuk dapat menempati kembali tanah tersebut serta ada  
kekhawatiran dari PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II,  
TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan  
TERGUGAT VII tidak beritikad baik dan agar putusan ini tidak sia-sia dan  
dapat di jalankan lebih dahulu, maka cukup alasan bagi PENGGUGAT untuk  
memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyerahkan atas: -----

- Tanah kosong yang terletak di Jln. Radin inten RT. 006/RW.02 Kel. Duren  
Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan luas tanah 972 m<sup>2</sup> dengan  
Sertifikat Hak Milik No. 252 atas nama Tergugat VI; -----

32. Bahwa melihat dan mengingat kondisi Birokrasi Pemerintahan kita yang  
sudah sembraut Penggugat mohon agar TERGUGAT I, TERGUGAT II,  
TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan  
TERGUGAT VII dihukum untuk membayar uang paksa (**DWANGSOM**)  
kepada Penggugat sebesar **Rp. 5.000.000,00** (Lima juta rupiah) untuk setiap  
hari apabila lalai melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur  
sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan isi putusan ini; -----

33. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang  
otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan

Hal 10 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu **Uitvoerbaar Bij Voorraad** meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII; -----

34. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:---

### **DALAM PROVISI :** -----

- Memerintahkan kepada Tergugat VI, untuk menyerahkan serta mengosongkan tanah sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap;
- Menghukum untuk membayar ganti rugi dan sewa atas Penggunaan Lahan Tanah milik PENGGUGAT selama 16 tahun **Rp. 24.000.000.000,00** (Dua Puluh Empat Milyar Rupiah) seluas 3000 m2; -----
- Guna menghindari Birokrasi yang berbelit-belit dimana kita telah mengetahui Birokrasi di Pemerintahan yang sudah tidak dapat kita percayai dan menghindari adanya indikasi terjadi pemerasan dalam melaksanakan Putusan Pengadilan. Menetapkan Uang Paksa (**DWANGSOM**) sebesar **Rp. 5.000.000,00** (Lima juta rupiah) untuk setiap hari apabila lalai melaksanakan Putusan Provisi Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap; -----
- Untuk memenuhi Rasa Keadilan atas Kesewenang-wenangan Pemerintah terhadap Penggugat selaku Masyarakat, Majelis Hakim Menyerahkan atas Tanah kosong yang terletak di Jln. Radin inten RT. 006/RW.02 Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan luas tanah 972 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 252 atas nama TERGUGAT VI sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; -----

### **DALAM POKOK PERKARA :** -----

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Sah dan Berharga obyek Tanah kosong yang terletak di Jalan. Radin inten RT. 006/RW.02 Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan luas tanah 972 m2; -----
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII telah

Hal 11 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi  
PENGUGAT; -----

4. Menyatakan bahwa tanah Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 25 oleh Notaris Zainal Almanar, SH alamat Jln. Raya Jatinegara Timur No. 44 Jakarta Timur, dengan saudara Bisan Bin Kaiman, Ny. Armah Binti Kaiman, Tusin Bin Kaiman, Ny. Sainah Binti Kaiman, Asmat Bin Kaiman, Ny. Hajjah Arini Binti Kaiman, Ny. Ariah Binti Kaiman, Ny. Sayanah Binti Kaiman kesemuannya adalah segenap ahli waris dari Almarhum Kaiman Bin Tairin yang meninggal pada tanggal 20 Juli 1977 berdasarkan Salinan Keputusan Penetapan Hukum Fatwa Waris No. 152/C/1980 tertanggal 29 Desember 1980 dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Instimewa, Jakarta Raya di Jakarta, Ny. Janda Hajjah Masenih, Mansyur Bin Manaf, Maning Bin Manaf, Anisah Binti Manaf, Janda Noeng, Nazerih Bin Sanim, Ny. Endeh Binti Sanim, Ny. Enjah Binti Sanim, Edi Bin Sanim, Puadi Bin Sanim, Nona Latipah Binti Sanim, Nurdin Bin Sanim, dan Suwin sebagian dari sebidang Tanah Bekas Tanah Partikelir dengan Girik No. 213, Persil 869,- Blok S.I seluas Lebih kurang 3.000 M2 (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kec. Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, Setempat dikenal dengan Jalan Kampung Cilungup, Rukun Warga 002, Rukun Tetangga 008 adalah **HAK MILIK YANG SAH** dari PENGUGAT; -----
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, dan TERGUGAT VII untuk menyerahkan dana tanah yang terkena Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur sesuai dengan Nilai Obyek tahun 2016, TERGUGAT VI untuk menyerahkan obyek Tanah kosong yang terletak di Jln. Radin inten RT. 006/RW.02 Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan luas tanah 972 m2 kepada PENGUGAT dalam keadaan baik; -----
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII untuk membayar ganti rugi kerugian kepada Penggugat sejumlah : -----
  - a. **KERUGIAN MATERIIL** Penggugat dimana tidak dapat menikmati, menguasai serta menjual obyek sengketa sejak tahun 2000 hingga gugatan ini diajukan sebesar **Rp. 24. 000.000.000,00** (Dua Puluh Empat Milyar Rupiah) ; -----
  - b. **KERUGIAN IMMATERIIL** Penggugat dimana telah menghabiskan tenaga, fikiran, waktu serta biaya yang cukup besar dalam menghadapi

Hal 12 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tahun 2000, sebesar **Rp. 20.000.000.000,00** (Dua

Puluh Milyar rupiah); -----

7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorradd) meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi; -----
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII kepada Penggugat untuk membayar uang paksa (**DWANGSOM**) sebesar **Rp. 5.000.000,00** (Lima juta rupiah) untuk setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan isi putusan ini; -----
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini; -----
10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

## ATAU:

Jika Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon yang seadil-adilnya (ex aequo et bono); -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbanding I semula Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal 27 Oktober 2016 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut ; -----

## DALAM EKSEPSI :

### I. Gugatan Ne Bis In Idem (Exceptio Res Judicata) : -----

1. Bahwa Penggugat mengklaim dirinya menguasai sebidang tanah bekas tanah partikelir dengan Girik No.213 Persil 869 Blok S.I. seluas lebih kurang 3.000 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, setempat dikenal dengan Jalan Kampung Cilungup, RT 008/RW 002, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
  - Sebelah Utara : batas tanah pecahannya. -----
  - Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Intan. -----
  - Sebelah Selatan : batas tanah Gedot. -----
  - Sebelah Barat : batas tanah pecahannya. -----

Hal 13 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa untuk objek tanah *a quo* pernah digugat oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan telah diputus oleh Majelis Hakim melalui putusan Nomor 178/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2016 yang Amar Putusannya menolak gugatan Tergugat seluruhnya, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak karena objek perkara sudah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 21 Juni 2016 dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
3. Bahwa ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula.*" ; -----
4. Bahwa Mahkamah Agung mengeluarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang *Ne Bis In Idem* YMA No. 1226 K/Pdt/2001 ; Tanggal 20 Mei 2002, dengan Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah : *Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatannya dinyatakan Ne Bis In Idem* ; -----
5. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 440 menyebutkan "*...apabila gugatan yang diajukan penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, tergugat dapat mengajukan eksepsi Ne Bis In Idem, yaitu meminta agar Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima.*" ; -----
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, unsur-unsur *Ne Bis In Idem* telah terpenuhi, sehingga Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*); -----

## II. Mohon Dikeluarkan Dari Pihak : -----

Hal 14 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung telah salah dalam menentukan pihak berperkara, walaupun terdapat norma yang menyatakan bahwa “bebas untuk menentukan pihak mana yang dapat dijadikan pihak berperkara”; -----

8. Bahwa Tergugat I melalui Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Walikota Jakarta Timur dan Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta (sekarang Dinas Tata Air Provinsi DKI Jakarta) melakukan pembebasan lahan-lahan untuk Proyek BKT kepada pemilik lahan yang sah dan melakukan pembayaran ganti rugi atas pembebasan lahan tersebut ; -----

9. Bahwa sejak di tandatanganinya Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak/Penyerahan Tanah dan/atau Bangunan dan/atau Tanaman dan/atau Benda-Benda Lain Nomor /PPT-JT/2009 tanggal 30 April 2009 yang oleh Tergugat VII (Pihak I) dan Ir.Palty Saur Barita,MT (Pihak II) selaku perwakilan dari Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta maka sejak saat itu Tergugat I sudah selesai melakukan kewajibannya atas lahan-lahan yang diberikan ganti rugi tersebut ; -----

10. Bahwa di dalam Surat Pernyataan Tergugat VII tertanggal 30 April 2009 angka 6 dan 11 telah tegas dinyatakan bahwa jika ada gugatan dikemudian hari akan menjadi tanggungjawab Tergugat VII. Untuk jelasnya dikutip sebagai berikut : -----

**“angka 6** : *membebaskan Panitia Pengadaan Tanah Kota Walikota Jakarta Timur dan Instansi yang memerlukan tanah dari segala segala tuntutan / gugatan pihak lain baik sekarang maupun dikemudian hari ; -----*

**“angka 11** : *jika dikemudian hari ada pihak lain yang menggugat atau mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan serta benda-benda lain diatasnya dan dinyatakan benar atas Putusan Pengadilan, maka saya bertanggungjawab sepenuhnya untuk mengembalikan uang yang saya terima....; -----*

11. Bahwa dengan demikian seharusnya Penggugat hanya melibatkan Tergugat VI dan Tergugat VII dalam perkara *a quo*, karena Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sehingga Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk **mengeluarkan Tergugat I dari Pihak** dari perkara ini atau paling tidak menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ; -----

### III. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas ( *Exceptio Obscurum Libellum* ) -----

-

Hal 15 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas objek tanah sengketa di wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur, sehingga yang berwenang mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah **Pengadilan Negeri Jakarta Timur** ; -----

13. Bahwa di dalam Petitum angka 8 halaman 11 menyampaikan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII kepada Penggugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah) untuk setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan** sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan isi putusan ini ; -----

14. Bahwa ada ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan *a quo* di dalam kewenangan mengadili perkara *a quo* antara Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ; -----

15. Oleh karena itu, gugatan yang disusun dengan kabur dan tidak jelas ini selayaknya dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ; -----

## IV. Gugatan Penggugat Kurang Pihak ( *Plurium Litis Consortium* ) ; -----

16. Bahwa didalam proses pembayaran terhadap pihak-pihak yang terkena pembebasan lahan Proyek BKT dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta (sekarang Dinas Tata Air Provinsi DKI Jakarta) ; -----

17. Bahwa selain itu didalam Surat Pernyataan Tergugat VII tertanggal 30 April 2009 pada angka 11 menyebutkan jika dikemudian hari ada pihak lain yang menggugat dan dinyatakan benar atas Putusan Pengadilan, maka Tergugat VII akan mengembalikan uang yang diterima ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta ; -----

18. Bahwa dari uraian tersebut sudah sepatutnya Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta (sekarang Dinas Tata Air Provinsi DKI Jakarta) diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* ; -----

19. Bahwa telah diuraikan Penggugat mengklaim tanah bekas tanah partikelir dengan Girik No.213 Persil 869 Blok S.I. seluas lebih kurang 3.000 m2 (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak di Jalan Kampung Cilungup, RT 008/RW 002, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, Wilayah Jakarta Timur ;

Hal 16 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat menyampaikan Sertifikat Induk Nomor M.16 atas nama Ny. Sumiati dan Sertifikat Hak Milik Nomor M.21 atas nama Ahmad Damiri beririsan dengan tanah *a quo* yang diklaim Penggugat sehingga sudah seharusnya Ny. Sumiati dan Ahmad Damiri diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* ; -----

21. Bahwa Yurisprudensi telah memberikan kaidah hukum yang jelas dalam banyak kasus, dimana setiap gugatan dapat diterima jika menyertakan pihak yang lengkap. Hal tersebut dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 480.K/Sip/1973 tanggal 2 Juli 1974, gugatan dalam perkara ini adalah gugatan yang kurang pihak ; -----

22. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara *aquo* berkenan untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*). -----

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat I dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap dimuat pada bagian pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain ;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil – dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ; -----
3. Bahwa Tergugat I hanya menanggapi dalil Penggugat yang dianggap perlu untuk ditanggapi dan diberi jawaban ; -----
4. Bahwa sesuai Posita Angka 1 halaman 2 Penggugat mengklaim mendapatkan objek gugatan dari Ahli Waris melalui pengikatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.25 oleh Notaris Zainal Almanar, SH alamat Jl. Raya Jatinegara Timur No.44 Jakarta Timur tanggal 14 September 2000, yang menjual kepada Penggugat sebagian dari sebidang tanah bekas tanah partikelir dengan Girik No. 213, Persil 869,-Blok S.I seluas lebih kurang 3.000 m2 (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak Daerah Khusus Ibukota, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, setempat dikenal dengan Jalan Kampung Cilungup, Rukun Warga 002, Rukun Tetangga 008, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Hal 17 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : batas tanah pecahannya. -----
- Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Intan. -----
- Sebelah Selatan : batas tanah Gedot. -----
- Sebelah Barat : batas tanah pecahannya. -----

5. Bahwa Penggugat mendalilkan untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.213 yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang di Jakarta tercatat atas nama Kaiman. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor : 317203100201602190 atas nama Hanapi bin Djuki pada Tahun 2013 menjadi Nomor : 317203100202203140 atas nama Penggugat ; -----

6. Bahwa Penggugat beserta Ahli Waris Kaiman Bin Tairin mengklaim yang seharusnya mendapatkan tanah yang terkena pembebasan tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur (BKT) di Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Wilayah Kotamadya Jakarta Timur. Akan tetapi berdasarkan Kwitansi pada tanggal 29 Desember 2004 Kwitansi No.438/12/29/2004 yang diproses oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang menyatakan sudah terima dari Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta, banyaknya uang RP. 2.427.264.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah) dengan luas yang dibebaskan tanah SHM No.21 seluas 2.352 M2 (SPH Peta No.6) yang diterima oleh Tergugat VII ; -----

7. Bahwa Tergugat I melakukan pembebasan lahan-lahan untuk Proyek BKT melalui Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Walikota Jakarta Timur dan Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta (sekarang Dinas Tata Air Provinsi DKI Jakarta) kepada pemilik lahan sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku antara lain : -----

- 1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ; -----
- 2) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang ketentuan pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan bagi Kepentingan Umum ; -----

8. Bahwa pada saat pembebasan lahan di Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit tersebut ada sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik No.252 dan Sertifikat Hak Milik No.21 yang berada di Peta Bidang Nomor 6 terkena

Hal 18 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pembinaan Pembangunan Proyek Banjir Kanal Timur oleh

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dengan perincian sebagai berikut : -----

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 252 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur tertanggal 17 Juni 1991, atas nama Lilis Kusuma (Tergugat VII), yang terletak di Kampung Cilungkup RT 008/RW 002 dengan luas 1.625 m2 (seribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) ; -----
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 21 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub.Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Timur tertanggal 12 April 1991, atas nama Lilis Kusuma (Tergugat VII), yang terletak di Kampung Cilungah Duren Sawit dengan luas 4.820 m2 (empat ribu dua ratus delapan puluh meter persegi);
9. Bahwa atas kepemilikan 2 (dua) sertifikat atas nama Lilis Kusuma (Tergugat VII) tersebut secara tegas dinyatakan oleh Tergugat VII dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 April 2009 yang ditandatangani di atas materai ; -----
10. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak/Penyerahan Tanah dan/atau Bangunan dan/atau Tanaman dan/atau Benda-Benda Lain yang diserahkan dan ditandatangani oleh Tergugat VII dan diterima dan ditandatangani oleh Drs.I Wayan Djoko Astina, M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 30 April 2004, maka sejak saat itu Tergugat VII telah melepaskan hak nya kepada Negara cq.Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ; -----
11. Bahwa atas pelepasan hak tersebut telah diberikan ganti rugi kepada Tergugat VII yang telah diterima dengan Pernyataan Tanda Terima Uang Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Benda-Benda Lainnya Nomor 264/30/IV/2009 tanggal 30 April 2009 ; -----
12. Bahwa Ganti Rugi tersebut sesuai dengan Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak/Penyerahan Tanah dan/atau Bangunan dan/atau Tanaman dan/atau Benda-Benda Lain Nomor /PPT-JT/2009 tanggal 30 April 2009 yang ditandatangani oleh Tergugat VII (Pihak I) dan Ir.Palty Saur Barita,MT (Pihak II) selaku perwakilan dari Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta ; -----
13. Bahwa berdasarkan prosedur pembebasan tanah tersebut dan dengan memberikan ganti kerugian kepada Tergugat VII maka Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik ; -----

Hal 19 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

14. Bahwa Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh Undang-Undang karena membeli tanah sesuai prosedur yang berlaku dan dari pemilik tanah yang sah (Tergugat VII). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982 yang menyebutkan sebagai berikut : -----

*“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat Perlindungan Hukum “ -----*

15. Bahwa hal tersebut ditegaskan juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2012 didalam butir ke IX dirumuskan :

*“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).” -----*

Lebih jauh Ridwan Khairandy, S.H. dalam bukunya Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, halaman 194 menyebutkan “...*Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.*”; -----

16. Bahwa terkait ganti rugi atas lahan tersebut Tergugat I melalui Dinas Pekerjaan Umum telah melakukan pembayaran kepada pemilik lahan yang sah dengan telah ditandatanganinya Pernyataan Tanda Terima Uang Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Benda-Benda Lainnya Nomor 264/30/IV/2009 tanggal 30 April 2009 oleh Tergugat VII dan Perwakilan Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta ; -----

17. Bahwa dengan dibayarkannya ganti rugi lahan untuk proyek Banjir Kanal Timur (BKT) tersebut kepada pemilik lahan yang sah dan sesuai peraturan perundang-undangan, maka secara tegas Tergugat I menyatakan **tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat** ; -----

18. Bahwa dengan penjelasan – penjelasan tersebut secara tegas dan jelas Penggugat dan Ahli Waris Kaiman tidak mempunyai hak apapun dan tidak mempunyai kapasitas untuk meminta ganti rugi atas pembebasan tanah untuk proyek BKT tersebut ; -----

19. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana disebutkan dalam posita dan petitum surat gugatannya mengenai permohonan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena selain gugatan yang diajukan Penggugat adalah tidak jelas, tidak benar dan tidak berdasar hukum, serta gugatan Penggugat juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 197 ayat (8) HIR dan Pasal 180 HIR ; -----

Hal 20 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa untuk selebihnya Tergugat I menolak semua dalil-dalil dan tuntutan Penggugat karena tidak dilandaskan pada alas hukum yang jelas, tepat dan benar, disamping juga tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi;---

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus perkara dalam Putusan sebagai berikut : -----

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat I ; -----
2. Mengeluarkan Tergugat I sebagai Pihak yang berperkara dalam perkara *a quo* ;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vanklijf verklaard*) ; -----
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.-----

## **DALAM POKOK PERKARA :** -----

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya/ongkos perkara yang ditetapkan ; -----

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkehendak lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Oktober 2016 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut ; -----

## **I. DALAM EKSEPSI :** -----

### **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)** -----

1. Bahwa dasar pengakuan kepemilikan PENGGUGAT atas obyek tanah *aquo* adalah berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor C.213 a.n. Kaiman bin Tairin yang dikeluarkan oleh Kantor Daerah Irian Pembangunan Daerah (IPEDA) dengan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT

Hal 21 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/2001.002.022-0314.0 a.n. Suwin, yang diterbitkan oleh

Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur; -----

2. Bahwa mengingat Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur merupakan Pihak yang memiliki kewenangan dan mengetahui letak obyek tanah PENGGUGAT berdasarkan Peta Blok PBB yang diterbitkan Kantor PBB Jakarta Timur maka Kantor PBB Jakarta Timur wajib ditarik oleh PENGGUGAT sebagai Pihak dalam perkara aquo karena ; -----
3. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak menggugatnya Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur sebagaimana disebut pada butir 2, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan kurang pihak (plurium litis consortium) maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar mengadili dan memutuskan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard); -----

### **GUGATAN PENGGUGAT KURANG LENGKAP** -----

4. Bahwa PENGGUGAT seharusnya mengikutsertakan Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta sebagai pihak dalam gugatan aquo karena yang bertanggungjawab secara hokum adalah instansi tersebut, karena obyek tanah aquo merupakan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Dinas Pekerjaan Umum) karena yang membebaskan obyek sengketa aquo sesuai dengan gugatan PENGGUGAT butir 4 (empat); -----
5. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Dinas Pekerjaan Umum selaku penanggungjawab atas pembebasan dan kepemilikan terhadap obyek tanah aquo yang telah menjadi Proyek Banjir Kanal Timur maupun trace kering maka gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak lengkap; -----
6. Bahwa maka dengan demikian jelas secara formil pihak-pihak dalam perkara perdata ini tidak lengkap (kurang partij), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);--

### **OBYEK TANAH YANG DIKLAIM PENGGUGAT TIDAK JELAS.** -----

7. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan mengaku/memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 3.000 \text{ m}^2$  berdasarkan Pengikatan Akta Pelepasan Hak Atas

Hal 22 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Tahun Nomor 25 yang dibuat di Notaris Zainal Almanar, SH dengan para ahli waris Kaiman sesuai dengan salinan penetapan waris Nomor 152/C/1980 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya dengan alas berdasarkan Girik C No. 213 Ps. 869 Blok S.1 atas nama Kaiman bin Tairin yang terletak di Kampung Cilungup Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur;---

8. Bahwa pengakuan PENGGUGAT yang merasa obyek tanahnya terkena Proyek BKT tersebut diatas yang terletak di RT. 008 RW. 002 Kelurahan Duren Sawit berbeda dengan obyek tanah sebagaimana letak obyek tanah berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 25 tanggal 14 September 2000 antara Para Ahli Waris Kaiman bin Tairin (Pihak Pertama) dengan PENGGUGAT (Pihak Kedua) di hadapan Zainal Almanar, S.H. selaku Notaris di Jakarta dan alamat obyek pajak dalam SPPT PBB Nomor 31.72.031.002.022-0314.0 a.n. Suwin sebagaimana terletak di Jalan Kampung Cilungup RT. 008 RW. 002 Kelurahan Duren Sawit; -----
9. Bahwa oleh karena letak tanah yang diklaim oleh PENGGUGAT berbeda dengan letak tanah yang menjadi obyek tanah dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 25 Notaris Zainal Almanar tersebut diatas maka gugatan PENGGUGAT menjadi kabur/tidak jelas; -----
10. Bahwa oleh karena obyek tanah yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT kabur/tidak jelas (obscuur libele) maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar mengadili dan memutuskan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard); -----

### II. DALAM POKOK PERKARA : -----

11. Bahwa segala yang disampaikan TERGUGAT II dan IV dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara; -----
12. Bahwa TERGUGAT II dan IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II dan IV; -----
13. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan mengaku/memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 3.000 \text{ m}^2$  berdasarkan Pengikatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 25 yang dibuat di Notaris Zainal Almanar, SH dengan para ahli waris Kaiman sesuai dengan salinan penetapan waris Nomor 152/C/1980 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kota Administrasi

Hal 23 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur dengan alasan berdasarkan Girik C No. 213 Ps. 869 Blok S.1 atas nama Kaiman bin Tairin yang terletak di Kampung Cilungup Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur, yang batas-batasnya sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : batas tanah pecahannya ; -----
- Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Inten ; -----
- Sebelah Selatan : batas Tanah Pr. Gedot ; -----
- Sebelah Barat : batas Tanah pecahannya / berbatasan dengan tanah Alan. -----

yang selanjutnya disebut obyek perkara aquo. -----

14. Bahwa TERGUGAT II dan IV membantah dalil PENGGUGAT yang menyatakan letak tanahnya berada di RW. 002 dan terkena Proyek Banjir Kanal Timur di Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur **senyatanya** tanah yang diakui/ditunjuk sebagai obyek perkara aquo adalah tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta yang telah dibebaskan berdasarkan Sertifikat dan sebagaimana dalam obyek tanah aquo sebagaimana terkena Proyek Banjir Kanal Timur masuk ke dalam Peta Bidang Nomor 6 / Kel. Duren Sawit yang tercatat atas nama Lilis Kusuma berdasarkan SHM No.21 / Duren Sawit seluas 2.352 m<sup>2</sup>; -----
15. Bahwa letak obyek tanah PENGGUGAT yang terletak di RW. 002 sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pelepasan Hak tersebut diatas juga ditegaskan oleh keterangan dari SPPT PBB Nomor 31.72.031.002.022 – 0314.0 a.n. PENGGUGAT atas obyek tanah aquo, yakni Jalan Kampung Cilungup RT. 008 RW. 002 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur dengan dasar Girik C No.213 Ps.869 Blok S I a.n. Kaiman bin Tairin melalui Buku Letter C di Kantor Kelurahan Duren Sawit; -----
16. Bahwa TERGUGAT II dan IV atas dasar pengakuan PENGGUGAT memiliki atas obyek tanah aquo, yakni Jalan Kampung Cilungup RT. 008 RW. 002 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur dengan dasar Girik C No.213 Ps.869 Blok S I a.n. Kaiman bin Tairin melalui Buku Letter C di Kantor Kelurahan Duren Sawit **mensommir** pengakuan PENGGUGAT atas obyek perkara aquo;--

Hal 24 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 17. Bahwa dibantah oleh TERGUGAT IV dalil PENGUGAT pada butir 13 dan 14 dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan PENGUGAT bersama TERGUGAT III melakukan pemeriksaan keberadaan fisik dari Girik C No.213 Ps.869 Blok S I a.n. Kaiman bin Tairin melalui Buku Letter C di Kantor Kelurahan Duren Sawit senyatanya hal tersebut tidak benar karena dalam Buku Letter C tidak menunjuk keberadaan/letak dari Girik C PENGUGAT karena TERGUGAT IV hanya mencatat penguasaan atas obyek tanah dengan dasar girik dan TERGUGAT IV tidak mengetahui keberadaan/letak girik tersebut karena kewenangan untuk mengetahui keberadaan/letak girik berada di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Jakarta Timur; -----

18. Bahwa dibantah oleh TERGUGAT IV pada butir 15 yang pada intinya menyatakan permohonan PENGUGAT berdasarkan surat yang diterbitkan oleh TERGUGAT IV kemudian ditolak oleh TERGUGAT V karena surat tersebut hanya sebagai pengantar dari TERGUGAT IV yang ditujukan kepada TERGUGAT V atas dasar permohonan PENGUGAT jika permohonan tersebut ditolak itu merupakan kewenangan TERGUGAT V (Kantor BPN Jakarta Timur), karena obyek tanah yang dimaksud sudah terbit Sertifikat dan letak obyek tanah dengan dasar girik (kewenangan berada di Kantor PBB); -----
19. Bahwa dibantah oleh TERGUGAT II dan IV dalam gugatannya pada butir 16 s.d. butir 20 yang menyatakan pada intinya TERGUGAT II dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena **senyatanya** hal tersebut tidak benar karena TERGUGAT I maupun TERGUGAT IV dengan ada hubungan hukumnya kaitan dengan klaim kepemilikan PENGUGAT dalam perkara aquo; -----
20. Bahwa seandainya TERGUGAT II dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum – *quad non* – maka dalil Gugatannya tersebut harus ditolak, karena **senyatanya** menurut hukum harus dibuktikan dan TERGUGAT II dan IV mensommir agar PENGUGAT membuktikan dalil gugatannya tersebut; -----
21. Bahwa oleh karena itu tidak benar dan harus ditolak dalil Gugatan PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT II dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya Gugatan tersebut tidak berdasar;
22. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang TERGUGAT II dan IV lakukan, karena tidak ada hubungan hukum antara

Hal 25 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan PENGUGAT, begitu juga kerugian yang diderita PENGUGAT jika ada – *quad non* – kerugian tersebut bukan akibat dari perbuatan TERGUGAT I dan senyatanya menurut hukum, kerugian tersebut harus diperinci dan harus dapat dibuktikan secara riil, maka TERGUGAT II dan IV mensommir Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut ; -----

23. Bahwa TERGUGAT II dan IV menolak gugatan PENGUGAT selain dan selebihnya ; -----

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT II dan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aqua berkenan memutus dengan Putusan sebagai berikut : -----

### **DALAM EKSEPSI :** -----

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II dan IV; -----
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ont vankelijke verklaard*) : -----

### **DALAM POKOK PERKARA :** -----

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya; -----
  2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara. -----
- atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya.-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Terbanding V semula Tergugat V telah mengajukan Jawabannya tertanggal, 20 Oktober 2016, yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut : -----

### **DALAM POKOK PERKARA :** -----

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengemukakan dalil-dalil yang pada intinya antara lain sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat mengaku memiliki bidang tanah yang terletak di Kampung Cilungup Jalan Raden Intan Raya II, Kel. Duren Sawit Kec. Duren Sawit Jakarta Timur setelah pemekaran Wilayah menjadi Rt. 012/02, Kampung Cilungup Jalan Raden Intan Raya Kel. Duren Sawit Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan dasar Tanah Milik Adat Girik C.No. 213 Persil 869.S.I seluas± 6700 M2 ; -----
2. Bahwa menurut dalil gugatan Penggugat diatas bidang tanah terperkara telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 252/Duren Sawit, yang terletak di

Hal 26 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



putusan Mahkamah Agung No. 008/2012, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Jatinegara (kini Duren Sawit), Kota Administrasi Jakarta Timur ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat VI telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Oktober 2016 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

Hal 27 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan DALAM EKSEPSI [putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Dalam gugatan Penggugat, dapat ditemui beberapa **kecacatan** baik **materiil** maupun **formil** yang mengakibatkan Gugatan a-quo **dem i hukum** harus dinyatakan **tidak dapat di terima** (*niet onvankelijke verklaard*), yaitu:-----

## 1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak [Plurium Litis Consortium] -----

1.1 Dalam point 1 Gugatan, Penggugat mendalilkan jika “pada tanggal 14 September 2000, melakukan Pengikatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 25 oleh Notaris Zainal Almanar, S.H. alamat Jln. Raya Jatinegara timur No. 44 Jakarta Timur, dengan saudara Bisan bin Kaiman, Ny. Armah Binti Kaiman, Tusin bin Kaiman, Ny. Sainah Binti Kaiman, Asmat bin Kaiman, Ny. Hj. Arini Binti Kaiman, Ny. Ariah Bimti Kaiman, Ny. Sayanin binti Kaiman **kesemuanya adalah segenap ahli waris dari Almarhum Kaiman bin Tairin** yang meninggal tanggal 20 Juli 1977.”; -----

1.2 Selanjutnya pada point 3 Gugatan, Penggugat mendalilkan jika “Penggugat dan ahli waris Almarhum Kaiman bin Tairin adalah sebagai pemilik / pemegang hak atas tanah yang terletak di Kampung Cilungup, Jalan Raden Inten Raya II, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, ...”; -----

1.3 Apabila Penggugat mendalilkan jika tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo ternyata masih juga dimiliki / dikuasai oleh Ahli Waris dari Kaiman bin Tairin, maka seharusnya dalam gugatan ini Penggugat harus memasukkan para ahli waris tersebut sebagai pihak atau sekurang-kurangnya Penggugat memiliki kuasa dari para ahli waris untuk mewakili mereka. Karena apabila para ahli waris tersebut tidak dimasukkan sebagai pihak menyebabkan gugatan menjadi tidak sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima [*niet ontvankelijk verkaar d*] sebagaimana telah disebutkan dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu antara lain No. 621 K/Sip/1975 yang kaedah hukumnya berbunyi “**Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium**” ; -----

## 2. Eksepsi Nebis in Idem [Exceptio Res Judicata / Exceptie Van Gewijsde Zaak]; -----

Hal 28 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung pada Penggugat memiliki kesamaan prinsip baik dari sisi subyek [para pihak] maupun dari sisi obyek gugatan dengan perkara perdata nomor 178/Pdt.G/2015/PN.JKT TIM yang telah diputus pada tanggal 21 Juni 2016 dan telah berkekuatan hukum tetap [*Inkracht van Gewijsde*] yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

### DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat XXV dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya; -----

### DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. -----

2.2. Dalam perkara perdata nomor 178/Pdt.G/2015/PN.JKT TIM yang telah diputus pada tanggal 21 Juni 2016 dan telah berkekuatan hukum tetap tersebut subyek [para pihak] yang berperkara adalah sebagai berikut: ----

Suwin sebagai PENGGUGAT [dalam perkara ini juga berlaku sebagai Penggugat] -----

Melawan

SUGIYATNO sebagai TERGUGAT I [dalam perkara ini berlaku sebagai TERGUGAT VI] -----

LILIS KUSUMA sebagai TERGUGAT II [dalam perkara ini berlaku sebagai Tergugat VII ; -----

2.3. Sedangkan yang menjadi obyek perkara dalam perkara perkara perdata nomor 178/Pdt.G/2015/PN.JKT TIM yang telah diputus pada tanggal 21 Juni 2016 dan telah berkekuatan hukum tetap sama persis dengan gugatan perdata a-quo yaitu mengenai “sengketa kepemilikan tanah seluas kurang lebih 3.000 m2 [tiga ribu meter persegi] berdasarkan Girik C 213 Persil 869 S.I terletak di Jalan Kampung Cilungup RT 008 RW 002 Daerah Khusus Ibukota, Jakarta Timur Kecamatan Duren Sawit” ; -----

2.4. M. Yahya Harahap S.H., dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA, tentang Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika tahun 2005 pada halaman 439 menyatakan “kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali”, lebih lanjut “Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah

Hal 29 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakan-nya kembali”; -----

2.5. Adapun dasar hukum dari penerapan asas **Exceptio Res Judicata** / **Exceptie Van Gewijsde Zaak** adalah pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang intisarinya sebagaimana dikutip dari buku penulis yang sama halaman 440 adalah sebagaimana diuraikan dibawah ini: -----

- a. Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu; -----
- b. Gugatan [tuntutan] yang diajukan dengan dalil [dasar hukum] yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur nebis in idem atau res judicata; -----
- c. Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima [niet ontvankelijke verklaard]; -----

2.6. Selain ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terdapat pula beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain: -----

Yurisprudensi Tetap mahkamah Agung Republik Indonesia No. 588K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 yang kaedah hukumnya berbunyi ***“karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu , dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970, No. 350/K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat nebis in idem, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”***; -----

Yurisprudensi Tetap mahkamah Agung Republik Indonesia No. 619 K/Pdt/1984 tanggal 15 januari 1985 yang kaedah hukumnya berbunyi ***“apa yang digugat sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subyek [pihak] maupun obyek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu, berdasarkan pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang***

Hal 30 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sebelum formulir terdapat unsur *nebis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima"; -----

### 3. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR [Exceptie Obscuur Libel] -----

3.1 Dalil dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak konsisten satu dengan yang lainnya, hal ini dapat dilihat antara lain pada point 1 gugatan yang pada intinya mendalilkan sudah ada pengalihan hak kepemilikan atas Sebidang tanah partikelir dengan girik No. 213, persil 869 blok S-I seluas kurang 3.000 m2 [tiga ribu meter persegi], terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, setempat dikenal dengan jalan Kampung Cilungup, RW 002 RT 008 ["Obyek Gugatan"]... dari Ahli Waris Alm. Kaiman bin Tairin kepada Penggugat; -----

3.2 Namun pada dalil point 3 gugatan, Penggugat mendalilkan jika Penggugat dan Ahli Waris Kaiman bin Tairin adalah sebagai pemilik / pemegang hak atas Obyek Gugatan dalam perkara a-quo. Kedua dalil dalam point yang berbeda ini telah mengaburkan mengenai siapa sebenarnya pemilik atas Obyek Gugatan dalam perkara a-quo. Apakah Obyek Gugatan milik Penggugat, atau milik Ahli Waris dari Alm Kaiman bin Tairin, atau milik bersama antara Penggugat dan Ahli Waris dari Alm Kaiman bin Tairin? Hal ini harus lah tegas dan jelas di uraikan agar jelas siapa yang berhak untuk mengajukan gugatan aquo sebenarnya; -----

3.3 Dalil Penggugat yang tidak konsisten satu dengan yang lainnya dapat dilihat pada point 2 Gugatan yang pada intinya mendalilkan jika Penggugat menguasai Obyek Gugatan, namun pada point 23 Gugatan, Penggugat mendalilkan penguasaan Obyek Gugatan secara tidak sah dan melawan hukum telah dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII, seharusnya Penggugat lebih jelas dan rinci kapan Penggugat menguasai Obyek Gugatan dan kapan Tergugat VI dan/atau Tergugat VII menguasai Obyek Gugatan; -----

3.4 Dalam bagian petitum gugatan terdapat beberapa ketidakjelasan yang membuat siapapun yang membaca gugatan aquo menjadi bingung, hal ini dapat dilihat pada -----

#### 3.4.1. Petitum Dalam bagian Provisi, -----

- Pada point pertama "Memerintahkan kepada Tergugat VI, untuk menyerahkan serta mengosongkan tanah sampai

Hal 31 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap”, menjadi pertanyaan **tanah yang mana yang harus diserahkan dan kepada siapa tanah tersebut diserahkan? Sudah menjadi asas yang sangat mendasar agar setiap obyek gugatan khususnya benda tetap harus disebutkan secara rinci mengenai letak, luas dan batasnya**;

- Pada point kedua “menghukum untuk membayar ganti rugi dan sewa atas penggunaan lahan tanah milik Penggugat selama 16 tahun Rp. 24.000.000.000 seluas 3.000 m2. **Siapa yang harus dihukum mengingat ada 7 [tujuh] Tergugat dalam perkara ini, dan tidak semua Tergugat pernah menguasai Obyek Gugatan a-quo**; petitum ini juga bertentangan dalil Penggugat point 21 Posita yang menyatakan “....Penggugat tidak pernah melakukan pengikatan jual beli **dan atau pengikatan sewa menyewa penggunaan lahan dengan pihak manapun juga**”; -----
- Pada point ketiga mengenai penetapan uang paksa [dwangsom] sebesar Rp. 5.000.000, **kembali lagi siapa yang harus dihukum untuk membayar uang paksa? Jika dikaitkan dengan posita gugatan point 32 Penggugat yang menitik beratkan pada kondisi birokrasi pemerintahan yang sudah semerawut, maka tidak tepatlah penghukuman ini dijatuhkan kepada Tergugat Vi dan VII karena keduanya diluar dari area birokrat**; -----
- Pada point keempat juga terdapat ketidakjelasan petitum yakni dengan meminta Majelis Hakim menyerahkan Obyek Gugatan sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, **Biasanya permintaan pada petitum terkait dengan harapan pemberian putusan yang bersifat menghukum [condemnatoir], apakah mungkin maksud dari Penggugat adalah meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat VI menyerahkan Obyek Gugatan kepada Penggugat?** -----

### 3.4.2. Petitum Dalam Pokok Perkara -----

- Pada point 2 “Menyatakan sah dan Berharga ..... [Obyek Gugatan]”, apa maksud dari Penggugat dalam petitum ini.  
Hal 32 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apakah maksudnya menyatakan sah dan berharga SITA? Karena tidak ada satupun dalil pada bagian posita yang meminta agar majelis yang memeriksa untuk meletakkan sita diatas Obyek Gugatan; -----

- Pada point 5 Penggugat meminta agar dana tanah yang terkena Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur sesuai dengan nilai obyek tahun 2016. Padahal jelas dalam point 4 dan point 19 posita gugatan Penggugat menyebutkan jumlah ganti rugi pembebasan tanah SHM No. 21 seluas 2.352 m2 adalah berjumlah Rp. 2.427.264.000,00.

**Jelas petitum yang demikian sangat kabur dan tidak jelas serta sangat tidak berdasarkan hukum karena PERTAMA, pembebasan Obyek Gugatan dilakukan jauh sebelum tahun 2016 dengan jumlah yang sudah ditentukan**, KEDUA sudah menjadi Yurisprudensi Tetap mahkamah Agung jika permintaan ganti rugi harus dimintakan secara rinci vide Yuriprudensi Mahkamah Agung. No.1720/K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang kaedah hukumnya adalah sebagai berikut “ **setiap tuntutan gantirugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas / tidak sempurna**”; -----

- Pada point 8 gugatan Penggugat merujuk pada PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN, padahal perkara aqua didaftarkan dan diperiksa seta akan diputus oleh Pengadilan Negeri jakarta Timur; -----

- 3.5. Melihat begitu banyaknya ketidakjelasan dalil yang menyebabkan posita maupun petitum gugatan ini menjadi kabur [*obscur libel*] maka dapat ditarik kesimpulan jika gugatan ini dibuat secara asal-asalan, tidak melihat ketentuan hukum acara perdata dan tidak berdasarkan pada fakta dan dasar hukum yang benar. Oleh sebab itu gugatan ini sudah sepatasnya di nyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini; -----

Hal 33 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## DALAM POKOK PERKARA : -----

Bahwa segala hal yang dikemukakan Tergugat VI dalam **Pokok Perkara** ini mohon dianggap sebagai **satu kesatuan integral** dan tak terpisahkan dengan alasan maupun dasar hukum yang Tergugat VI telah kemukakan dalam bagian **Eksepsi** diatas. Sehubungan dengan itu, Tergugat VI tetap dengan tegas **membantah dan menolak seluruh dalil Penggugat** dalam Gugatannya, yaitu berdasarkan **fakta-fakta** dan **dasar hukum** sebagai berikut: -----

### 1. GIRIK C 213 PERSIL 869 S.I ATAS NAMA KAIMAN BIN TAIRIN YANG DIPEROLEH PENGGUGAT DARI AHLI WARIS KAIMAN BIN TAIRIN SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN ATAS OBYEK GUGATAN A-quo TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM -----

- 1.1. Dalam point 1,2,3 gugatan Penggugat mendalilkan memperoleh Obyek Gugatan dari Para Ahli Waris Kaiman bin Tairin berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 25 tanggal 14 September 2000 dihadapan Notaris Zainal Almanar dengan bukti kepemilikan Girik C 213 Persil 869 S.I atas nama Kaiman bin Tairin; -----
- 1.2. Berdasarkan Putusan No. 581/Pid.B/2001/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Agustus 2001 Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan kepada TERDAKWA BISAN bin KAIMAN [salah satu AHLI WARIS dari Kaiman Bin Tairin] putusan mana berkekuatan hukum tetap [*inkracht van gewijsde*], dengan Amar yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: -----

Mengadili: -----

- **Menyatakan Terdakwa BISAN bni KAIMAN, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dengan sengaja menggunakan akte seolah-olah isinya cocok dengan sebenarnya dan dapat mendatangkan kerugian-kerugian dakwaan kesatu;** -----
- Menghukum Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama delapan [delapan] bulan; -----
- Menetapkan pidana yang dijatuhkan tersebut, dikurangkan seluruhnya dengan tahanan yang telah dijalani Terdakwa sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap; -----
- Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan; -----
- Membebaskan Terdakwa dari dakwaan kedua dan ketiga; -----

Hal 34 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membebaskan barang bukti berupa Asli Girik C 213 terbit tanggal 10 Pebruari 1989 yang terdiri dari 4 [empat] atas nama KAIMAN bin TAIRIN tetap dilampirkan dalam berkas perkara;-----

–Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp. 1.000 [seribu rupiah]; -----

1.3. Dalam persidangan perkara No. 581/Pid.B/2001/PN.Jkt.Tim dengan Terdakwa BISAN bin KAIMAN [salah satu AHLI WARIS dari Kaiman Bin Tairin] telah didapat fakta hukum sebagai berikut [vide pertimbangan hukum halaman 8 putusan] : -----

1.3.1. Ternyata telah terdapat 2 [dua] buah Girik C.213 atas nama Kaiman bin Tairin yang PERTAMA yaitu Girik C.213 yang terbit pada tanggal 21 Juli 1969 yang terdiri dari 5 [lima] persil terdiri dari Persil 868 S.III seluas 6.000 m2, Persil 869 S.I seluas 150 m2, Persil 865 D.III seluas 400 m2, Persil 866 D.III seluas 490 m2 dan Persil 867 D.III seluas 560 m2, , kesemuanya telah dijual kepada HANAFI bin DJUKI oleh Kaiman Bin Tairin semasa masih hidup, yang kemudian dijadikan jaminan kepada Ny. TERES GUNARYO; -----

1.3.2. Girik C.213 atas nama Kaiman bin Tairin yang KEDUA yaitu Girik yang terbit pada tanggal 10 Pebruari 1989 yang terdiri dari 4 [empat] persil terdiri dari Persil 868 S.III seluas 6.000 m2, Persil 869 S.I seluas 7.500 m2, Persil 866 D.III seluas 4.000 m2 dan Persil 865 D.III seluas 3.749 m2, dimana seluas 6000 m2 telah dijual masing masing kepada HISYAM ALIBASA seluas 3.000 m2 dan kepada SUWIN /PENGUGAT seluas 3.000 m2; -----

1.3.3. Girik C.213 atas nama Kaiman bin Tairin yang PERTAMA yaitu Girik C.213 yang terbit pada tanggal 21 Juli 1969 yang terdiri dari 5 [lima] persil sebagaimana diuraikan diatas ada terdaftar di Kantor Kelurahan Duren Sawit dalam buku letter C, sedangkan Girik yang terbit pada tanggal 10 Pebruari 1989 yang terdiri dari 4 [empat] persil sebagaimana telah diuraikan diatas tercatat salinan III yang hilang dan tidak ada dalam buku letter C, kelurahan Duren Sawit;-----

Hal 35 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.4. Pada saat dilakukan pemeriksaan setempat Terdakwa BISAN bin KAIMAN [salah satu AHLI WARIS Kaiman bin Tairin] tidak dapat menunjukan dimana lokasi tanah Girik atas nama Kaiman bin Tairin yang terbit pada tanggal 10 Pebruari 1989 yang terdiri dari 4 [empat] persil; -----

1.4. Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah disebutkan diatas maka lokasi tanah yang diklaim milik Penggugat berdasarkan Girik yang terbit pada tanggal 10 Pebruari 1989 yang terdiri dari 4 [empat] persil yang diperoleh dari para ahli waris Kaiman Bin Tairin berdasarkan Akta Pelepasan Atas Tanah No. 25 tertanggal 14 September 2000 dibuat dihadapan Zainal Almanar S.H, Notaris di Jakarta sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada point 1, 2 dan 3 gugatan adalah tidak berdasarkan hukum; -----

2. Sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat VI dalam point 1.2.3 yang merupakan kutipan dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara pidana 581/Pid.B/2001/ PN.Jkt.Tim dengan Terdakwa BISAN bin KAIMAN [salah satu AHLI WARIS dari Kaiman Bin Tairin] telah didapat fakta bahwa Girik yang terbit pada tanggal 10 Pebruari 1989 yang terdiri dari 4 [empat] persil sebagaimana telah diuraikan diatas tercatat salinan III yang hilang dan tidak ada dalam buku letter C, kelurahan Duren Sawit. Lebih lanjut pada pertimbangan hukum berikutnya disebutkan: -----

– “Bahwa Girik C.213 tanggal 10 Pebruari 1989 tersebut tidak terlihat terdaftar register buku letter C Kelurahan Duren Sawit. Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur” -----

– “Bahwa Girik C.213 tanggal 10 Pebruari 1989 tersebut terdapat catatan : Salinan III hilang, berarti girik dimaksud/berarti tidak ada aslinya, walaupun tidak dilaporkan ke kepolisian tidak ada tindak lanjutnya, dan walaupun fotocopy tidak dilaporkan kepada kantor kelurahan setempat yaitu Kelurahan Duren Sawit sehingga tidak terdaftar lagi dalam buku letter C Kelurahan Duren Sawit Jakarta Timur; -----

Sehingga berdasarkan fakta hukum yang didapat dalam proses persidangan tersebut maka dalil yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang mengklaim Obyek Gugatan adalah milik Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum. Upaya hukum yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat adalah dengan mengajukan gugatan kepada para Ahli Waris Kaiman bin Tairin yang telah merugikan Penggugat; -----

Hal 36 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Selanjutnya untuk memperjelas sejarah dari kepemilikan Obyek Gugatan oleh Tergugat VI dari Tergugat VII sekaligus membantah dalil Penggugat pada point 26 yang menyatakan "hingga saat ini Tergugat VI dan Tergugat VII tidak dapat membuktikan hak atas penguasaan Obyek Gugatan,,," akan diuraikan hal-hal sebagai berikut: -----

3.1. Memang benar Sertifikat Hak Milik No. M.16 atas nama Sumiyati berasal dari tanah adat C. No. 224 Persil 558 Blok S.I seluas kurang lebih 3.936 m2 dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara Tanah sawah P. Gedot, sebelah Timur tanah pecahan, sebelah Selatan Tanah Nyi Kaiman dan sebelah Barat Tanah Darat Layu yang sebelumnya adalah dimiliki oleh Layu bin Sanen; -----

3.2. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 273/DB/1973 tanggal 12 Maret 1973 dilakukan jual beli dari Layu bin Sanen kepada NY. SUMIYATI yang kemudian di tingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik dengan Nomor M.16, dan selanjutnya tanah tersebut beralih kepemilikannya kepada Bpk Kusuma yang merupakan bapak dari Lilis Kusuma [TERGUGAT VII] dalam perkara perdata ini; -----

3.3. Pada tanggal 17 Juni 1991 terbit sertifikat Hak Milik No. 252 / Duren Sawit atas nama Lilis Kusuma [Tergugat VII] yang merupakan pemisahan dari sertifikat M.16/Duren Sawit yang pada saat pemisahan tersebut masih berluas 1625 m2. Pada tanggal 3 Desember 2009 berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak/Penyerahan Tanah dan/atau bangunan dan/atau Tanaman dan/atau benda-benda lain tanggal 30 April 2009 jo Tanda Terima uang ganti rugi tanah, bangunan dan benda-benda lainnya tanggal 30 April 2009 No. 264/30/IV/2009 sebagian bidang tanah tersebut seluas 653 m2 dilepaskan untuk kepentingan umum, sehingga sisa tanah adalah seluas 972 m2; -----

3.4. Baru Tergugat VI kemudian memperoleh tanah tersebut dari Lilis Kusuma berdasarkan Akta Jual Beli No. 30 /2009 tanggal 11 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Amsal Sulaeman, S.H. PPAT di Jakarta Timur,----

3.5. Sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 21 diterbitkan pada tanggal 12 Agustus 1975 atas nama Achmad Daniri seluas 4.280 m2 dan bukan merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 16 sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT pada point 17 gugatan. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 012/VI/KB/HM/1991/Jatinegara tanggal 15-1-1991 dibuat

Hal 37 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Simon, S.H., hak kepemilikan atas tanah tersebut beralih kepada Lilis Kusuma [Tergugat VII]; -----

3.6. Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan / Penyerahan Hak Atas Tanah dan benda-benda lain di atasnya, dengan ganti rugi No Urut 1 tanggal 29 Desember 2004 jo Surat Pernyataan Pelepasan / Penyerahan Hak atas tanah dan benda-benda lain di atasnya tanggal 29 Desember 2004 sebagian bidang tanah tersebut seluas 2352 m2 dilepaskan untuk kepentingan umum, sehingga sisa tanah sesudah itu menjadi seluas 1.928 m2; -----

3.7. Selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak/ Penyerahan Tanah dan / Atau Bangunan dan / atau Tanaman dan/atau benda-benda lain tanggal 30 April 2009 jo Tanda Terima Uang Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Benda-benda lainnya tanggal 30 April 2009 No. 264/30/IV/2009 sebagian bidang tanah ini seluas 1660 m2 dilepaskan untuk kepentingan umum, sisa seluas 268 m2; -----

3.8. Baru Tergugat VI kemudian memperoleh tanah tersebut dari Lilis Kusuma berdasarkan Akta Jual Beli No. 32/2009 tanggal 30 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Amsal Sulaeman, S.H. PPAT di Jakarta Timur; -----

3.9. Berdasarkan uraian tersebut diatas telah sangat jelas dan terbukti proses peralihan hak atas tanah dari mulai penerbitan baik Sertifikat Hak Milik No. 252 maupun Sertifikat Hak Milik 21 dari awal penerbitannya sampai dengan terakhir menjadi milik Tergugat VI, dimana seluruh proses penerbitan dan pengalihannya telah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

4. Sebelum Tergugat VI membahas dalil PENGGUGAT pada point 16,17, 23,25 dan 28 gugatan yang pada intinya menyatakan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai Obyek Gugatan, terlebih dahulu Tergugat VI bermaksud untuk menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan ini: -----

4.1. Berdasarkan pendapat dari DR Munir Fuady S.H, M.H., LL.M dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum pada halaman 73 mengatakan bahwa unsur pokok dari Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut: -----

Hal 38 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Adanya suatu perbuatan; -----
  - b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum ; -----
  - c. Adanya Kesalahan dari pihak pelaku [kesengajaan ataupun kelalaian] ;
  - d. Adanya kerugian bagi korban ; -----
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian; -----
- 4.2. Dalam gugatan ini PENGUGAT tidak menyebutkan secara pasti Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh TERGUGAT VI yang menyebabkan kerugian bagi diri PENGUGAT, karena penguasaan Obyek Gugatan oleh Tergugat VI didasari oleh kepemilikan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 252 / Duren Sawit dan Sertifikat Hak Milik No. 21 / Duren Sawit keduanya atas nama Tergugat VI, yang dilindungi oleh hukum sebagaimana ketentuan pasal 32 ayat [1] Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi **"sertifikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya;"** -----
- 4.3. Perlu diulang sekali lagi bahwa Tergugat VI memperoleh hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 252 pada tanggal 11 Desember 2009 yaitu berdasarkan Akta Jual Beli No. 30/2009 dan Sertifikat Hak Milik No, 21 pada tanggal 39 Desember 2009, sementara untuk pelaksanaan ganti rugi sudah dimulai semenjak tanggal 30 April 2009 sehingga dengan demikian pelaksanaan ganti rugi tersebut jauh sebelum Tergugat VI memperoleh hak kepemilikan atas tanah berdasarkan kedua sertifikat dimaksud; -----
- 4.4. Mengenai permohonan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan ini sudah seharusnya ditolak oleh majelis yang memeriksa perkara aquo, karena Penggugat terbukti tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalil Penggugat, lebih lanjut tuntutan ganti rugi yang di ajukan Penggugat telah dibuat dengan tidak berdasarkan hukum sehingga dengan demikian permohonan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima [*niet ontvankelijke verklaring*] karena bertentangan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1720/K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang kaedah hukumnya adalah sebagai berikut " **setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi**

Hal 39 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan  
tersebut tidak jelas / tidak sempurna"; -----

5. Mengenai permintaan putusan Provisi karena sudah masuk pada materi perkara maka sudah seharusnya diputus bersamaan dengan putusan akhir disamping tidak ada alasan yang urgent untuk Majelis membuat putusan provisi tersebut. Begitu pula dengan permintaan putusan serta merta, karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang putusan serta merta dan putusan Provisionil maka sudah sepantasnya permintaan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini; -----

## C. PETITUM : -----

Bahwa dalam perkara ini, Tergugat VI berharap agar Yth. Majelis Hakim dapat menciptakan hukum kasus (case law) yang mengedepankan dan bersemangat keadilan moral (moral justice), dengan berpedoman pada patokan hukum yang digariskan Penjelasan Ps. 1 dan Ps. 27 (1) UU No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 ; -----

Bahwa seluruh hal yang telah dijelaskan Tergugat VI pada kesempatan ini, bertitik-tolak dari alasan dan dasar hukum yang didukung fakta-fakta yang benar. Oleh karena itu, cukup dasar hukum bagi Yth. Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa GUGATAN ini untuk memutus dengan diktum sebagai berikut: -----

Dalam Eksepsi: -----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya; -----
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima [niet onvankelijk verklaard] -----

Dalam Pokok Perkara: -----

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini. -----

SUBSIDAIR: -----

Bilamana setelah mencermati dan memeriksa seluruh hal yang dikemukakan oleh Tergugat VI ini ternyata Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dengan hormat diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono; naar redelijkheid en billijkheid*). -----

Hal 40 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Terbanding VII semula Tergugat VII telah mengajukan Jawabannya tertanggal, 20 Oktober 2016, yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI ;** -----

1. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya, **kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya** oleh TERGUGAT VII; -----

**I. PENGGUGAT TIDAK LAYAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KARENA TELAH MELEWATI JANGKA WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN SESUAI DENGAN PASAL 23 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM JO. PASAL 32 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

2. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT** dalam Gugatan atas penetapan lokasi untuk proyek Banjir Kanal Timur tersebut karena PENGGUGAT tidak layak untuk mengajukan Gugatan *a quo* sebab telah melewati jangka waktu mengajukan gugatan sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("UU 2/2012") Jo. Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara ("PERMA No. 2/2016") yang berbunyi sebagai berikut: -----

*Pasal 23 ayat (1) UU 2/2012:* -----

*"Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat **paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.**"* -----

*Pasal 4 Perma 2/2016:* -----

*"Pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 **paling lambat 30 hari sejak diumumkan penetapan lokasi**"* -----

Dengan ini jelas diatur ketentuan daluwarsa, yaitu pihak yang merasa keberatan atas penetapan lokasi atas suatu pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat mengajukan gugatan kepada Gubernur yang

Hal 41 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung atas pengadaaan tanah untuk kepentingan umum tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja setelah dikeluarkannya penetapan lokasi. **Apabila telah lewat dari 30 (tiga puluh) hari kerja setelah dikeluarkannya penetapan lokasi tersebut, maka hak untuk mengajukan gugatan telah gugur secara hukum;** -----

3. Bahwa selain itu pula TERGUGAT VII **menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT** dalam Gugatan karena PENGGUGAT tidak layak untuk mengajukan gugatan *a quo* sebab telah melewati jangka waktu mengajukan gugatan atas kepemilikan tanah berdasarkan sertifikat terhadap TERGUGAT VII. Hal ini sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”) berbunyi sebagai berikut: -----

**“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 jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.** -----

Dengan ini jelas diatur ketentuan daluwarsa, yaitu pihak yang merasa memiliki tanah hanya dapat mengajukan gugatan kepada pemilik sertifikat tanah dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya sertifikat kepada orang atau badan hukum yang memperoleh sebidang tanah tersebut. **Apabila telah lewat dari 5 (lima) tahun, maka hak untuk mengajukan gugatan telah gugur secara hukum;** -----

4. Bahwa ketentuan mengenai daluwarsa diatur dalam Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yang berbunyi sebagai berikut : -----

**“Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.”** -----

Hal 42 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Leoni Jan, dkk dan M. Yohya Harahap, S.H., M.H (mantan Hakim Agung) dalam bukunya, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2004, halaman 459 menyebutkan sebagai berikut: -----

*"Daluwarsa atau lewat jangka waktu selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu." -----*

Pengajuan Eksepsi Daluwarsa sebagaimana diatur dalam Pasal 1951 KUHPerdata, dapat diajukan pada setiap tingkat pemeriksaan. Jelasnya Pasal 1951 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut : -----

*"Dalam tiap tingkatan pemeriksaan perkara dapatlah seorang menunjuk pada daluwarsa, bahkan dalam tingkatan banding." -----*

5. Bahwa penetapan lokasi pengadaan tanah untuk proyek Banjir Kanal Timur telah dikeluarkan sejak Tahun 2009. Sedangkan pada kenyataannya PENGUGAT mengajukan Gugatan pada tahun 2016 sehingga telah melampaui 7 (tujuh) tahun. **Oleh karena itu jelas bahwa hak dari PENGUGAT untuk mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT VII telah daluwarsa atau melampaui jangka waktu yang diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UU 2/2012 Jo. Pasal 4 Perma 2/2016.** Dengan demikian hak bagi PENGUGAT untuk mengajukan Gugatan telah gugur secara hukum; -----
6. Bahwa selain itu pula TERGUGAT VII merupakan pemilik tanah yang sah secara hukum pada saat pembebasan tanah untuk proyek Banjir Kanal Timur atas tanah yang diakui adalah milik PENGUGAT dalam Gugatannya. Hal ini dibuktikan melalui sertifikat-sertifikat milik TERGUGAT VII yang diperoleh sah secara hukum dengan itikad baik, sebagai berikut: -----
  - a. Sertiikat Hak Milik No. 252 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur tertanggal 17 Juni 1991, atas nama Lilis Kusuma/TERGUGAT VII, yang terletak di Kp Cilungkup Rt.008/02, luas 1.625 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) (untuk selanjutnya disebut **"Sertifikat Hak Milik No.252")-(Bukti TVII-1);**-----
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 21 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Timur tertanggal 12 April 1991, atas nama Lilis Kusuma/TERGUGAT VII, yang terletak di Jl. Kampung Cilungah Duren Sawit, luas 4.820 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) (untuk selanjutnya disebut **"Sertifikat Hak Milik No. 21")-(Bukti TVII-2).**--

Hal 43 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa jelas Sertifikat Hak Milik No.252, dan Sertifikat Hak Milik No M 21 (**vide Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2**) yang sah secara hukum milik dari TERGUGAT VII **telah dikeluarkan pada tahun 1991**. Dengan demikian berdasarkan Pasal 32 ayat 2 PP 24/1997, hak dari PENGUGAT untuk mengajukan gugatan kepada TERGUGAT VII adalah **jangka waktu 5 (lima) tahun setelah tahun 1991, yaitu tahun 1996**. Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut PENGUGAT tidak mengajukan gugatan, maka berdasarkan Pasal 32 ayat 2 PP 24/1997, hak PENGUGAT untuk mengajukan gugatan telah berakhir (gugur); -----
8. **Bahwa pada kenyataannya Gugatan PENGUGAT diajukan pada tahun 2016, sehingga telah melampaui 20 (dua puluh) tahun. Oleh karena itu jelas bahwa hak dari PENGUGAT untuk mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT VII telah daluwarsa atau melampaui jangka waktu yang diatur dalam Pasal 32 ayat 2 PP 24/1997.** Dengan demikian hak bagi PENGUGAT untuk mengajukan Gugatan telah gugur secara hukum; -----
9. Bahwa oleh karena Hak untuk PENGUGAT mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT VII telah melampaui batas waktu yang diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UU 2/2012 Jo. Pasal 4 Perma 2/2016 dan Pasal 32 ayat 2 PP 24/1997, maka sudah sepatutnya hak untuk mengajukan gugatan bagi PENGUGAT ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat. Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara perdata ini untuk menolak atau menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).-----

**II. GUGATAN PENGUGAT MERUPAKAN PERKARA YANG SAMA DENGAN PERKARA NOMOR. 178/PDT.G/2016/PN.JKT.TIM YANG TELAH MEMPEROLEH PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP (INKRACHT VAN GEWIJSDE) (EXCEPTIO RES JUDICATA ATAU EXCEPTIE VAN GEWIJSDE ZAAK) ATAU NE BIS IN IDEM**

11. Bahwa Gugatan PENGUGAT merupakan kasus yang sama dengan perkara perdata No. 178/Pdt.G/2016/PN.JKT.TIM (**Bukti TVII-3**) dimana saudara Suwin juga sebagai PENGUGAT dan Lilis Kusuma sebagai salah satu TERGUGAT yang telah memiliki putusan berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) sejak 21 Juni 2016. Sehingga berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara Gugatan PENGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima. Berikut bunyi Pasal 1917 KUHPerdara: -----

Hal 44 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Kekuatan sebuah putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya.-----

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang samal lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula"-----

12. Bahwa ketentuan mengenai *ne bis in idem* telah ditentukan dalam Pasal 1917 KUHPerdata berdasarkan doktrin hukum yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, S.H., M.H (mantan Hakim Agung) dalam bukunya, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2004, halaman 448 adalah sebagai berikut: -----
- Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya; -----
  - Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah diajukan putusan, dan putusan telah berkekuatan hukum tetap (*res judicata*, *gejaag van gewijsde*); -----
  - Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif, berupa:
    - Menolak gugatan seluruhnya, atau -----
    - mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan
  - Subjek yang menjadi pihak sama; -----
  - Objek perkara sama. -----

13. Adapun uraian syarat-syarat ketentuan *ne bis in idem* berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata adalah sebagai berikut: -----
- Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya; -----

Bahwa PENGGUGAT telah pernah mengajukan gugatan yang sama ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan No: 178/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM pada tanggal 18 Mei 2015 (*Vide Bukti TVII-3*); -----

- Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah diajukan putusan, dan putusan telah berkekuatan hukum tetap (*res judicata*, *gejaag van gewijsde*); -----

Hal 45 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perkara No. 178/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM telah diputus  
pada tanggal 21 Juni 2016 dan telah berkekuatan hukum tetap  
(Inkracht Van Gewijsde) ("Putusan PN Timur 178") (Bukti TVII-4)  
karena PENGGUGAT pada perkara terdahulu tidak mengajukan  
upaya hukum dan tenggang waktu banding dan kasasi telah  
dilampaui; -----

- c. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*)  
itu, bersifat positif, berupa menolak gugatan seluruhnya, atau  
mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan; -----

Bahwa Putusan PN Timur 178 (Vide Bukti TVII-4) merupakan  
putusan yang bersifat positif karena Majelis Hakim pada perkara  
perdata tersebut memutuskan untuk menolak gugatan seluruhnya.

Berikut amar putusan No. 178/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim . -----

"DALAM EKSEPSI: -----

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat XXV dan Turut  
Tergugat II untuk seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang  
timbul dalam perkara ini. " -----

- d. Subjek yang menjadi pihak sama; -----

Bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam Gugatan perkara Nomor  
178/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM (Vide Bukti TVII-3) sama dengan para  
pihak dalam Gugatan a quo yaitu sebagai berikut: -----

"SUWIN sebagai PENGGUGAT -----

TERHADAP:

1. SUGIYATNO sebagai TERGUGAT I; -----
2. LILIS KUSUMA sebagai TERGUGAT II; dkk -----

- e. Objek perkara sama. -----

Bahwa obyek perkara dalam perkara Perdata Nomor 178/ Pdt.G/  
2015/PN.JKT.TIM (Vide **Bukti TVII-3**) **sama** dengan perkara perdata  
yang diajukan dalam Gugatan a quo yaitu kepemilikan tanah seluas

Hal 46 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
lebih kurang 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Girik C  
213 Persil 869 S.I terletak di Jalan Kampung Cilungup RW 002 RT  
008 Daerah Khusus Ibukota, Jakarta Timur Kecamatan Duren Sawit  
Kelurahan Duren Sawit yang disangkakan oleh Suwin selaku  
PENGGUGAT terkena pembebasan tanah untuk proyek Banjir Kanal  
Timur; -----

14. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT telah memenuhi syarat-syarat *ne bis in idem* berdasarkan Pasal 1917 KUHPdata maka jelas Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana disebutkan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia sebagai berikut: -----

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 24 Oktober 1984, No. 1743K/Pdt/1983 yang menyebutkan sebagai berikut:----

*"terhadap perkara No. 396/Pdt/1986 PN Medan, dijelaskan bahwa tidak ada pihak yang mengajukan banding, sehingga putusan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata). Selanjutnya, terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara No. 396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan penggugat dalam perkara sekarang No. 187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat ne bis in idem, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima."* -----

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 3 Oktober 1973, No. 647K/Sip/1973 yang menyebutkan sebagai berikut: -----

*"Ada atau tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh factor kesamaan pihak saja terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap, Penegasan tersebut sama dengan Putusan MA No. 588 K/Sip/1973 tanggal 19 Desember 1973. Karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan kasasi No. 350K/Sip/1973, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima."* -----

15. Bahwa berdasarkan hal-hal diuraikan di atas, kami mohon Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidak-tidaknya menyatakan bahawa Gugatan PENGGUGAT tidak diterima (niet ontvankelijk verklaard). -----

Hal 47 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



III. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

16. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT seharusnya mengikutsertakan Notaris & PPAT Amsal Suleman SH karena Notaris & PPAT Amsal Suleman, S.H. adalah pihak yang mengeluarkan Akta Jual Beli No. 30 Tahun 2009 tanggal 11 Desember 2009 antara TERGUGAT VII dan TERGUGAT VI sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya pada angka 16 halaman 5. Oleh karena itu, sudah seharusnya Notaris & PPAT Amsal Suleman, S.H. ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*; -----
17. Bahwa selain itu pula, PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Banjir Kanal Timur dalam perkara *a quo*. Padahal Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Banjir Kanal Timur merupakan pelaksana yang mempunyai hak atau kewenangan dalam proses pengadaan tanah, termasuk dalam hal pemberian ganti rugi dalam proyek pembangunan BKT yang juga mempunyai organ kepengurusan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur No. 250 Tahun 2009 Tentang Panitia pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, sehingga harus dipandang sebagai subyek hukum yang mempunyai kewenangan bertindak sebagai pihak di muka Pengadilan (*legitima persona standi in iudicio*). Oleh karena itu, sudah seharusnya Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Banjir Kanal Timur ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*; -----
18. Bahwa selain itu pula, PENGGUGAT seharusnya mengikutsertakan Sumiyati dan Achmad Damiri sebagai TERGUGAT karena kepemilikan atas tanah yang diakui oleh PENGGUGAT bertentangan dengan Sertifikat M.16 milik Sumiyati dan Sertifikat No. 21 milik Achmad Damiri **BUKAN** milik Lilis Kusuma sebagai TERGUGAT VII sebagaimana disebutkan dalam Gugatan PENGGUGAT no. 27 halaman 7-8 sebagai berikut: -----
- “Bahwa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 16 atas nama Sumiyati (Tergugat VII), Sertifikat Hak Milik No. 252/1991 atas nama Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Ahmad Damiri,... “ -----
19. Bahwa keharusan untuk mengikutsertakan Notaris & PPAT Amsal Suleman SH, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Banjir Kanal Timur, Sumiyati dan Achmad Damiri sebagai pihak dalam perkara perdata *a quo* dipertegas dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Mei 1956, No. 45K/Sip/1954 yang menyebutkan sebagai berikut: -----

Hal 48 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 3013/Pdt/2017/PT.DKI sebagai jual beli antara B dan C dibatalkan, tidak dapat diterima, karena C tidak digugat pula” -----

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 November 1975, No. 1078K/Sip/1972 menyebutkan: “bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu; -----

**Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan penggugat terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima**. -----

Yurisprudensi dalam putusan MA. No.186/R/pdt/1984 menyebutkan sebagai berikut: “Penggugat menuntut pengembalian sertifikat yang dijadikan jaminan utang PT H.Y. Semula PT H.Y. meminjam uang dari BPD. Sebagai jaminannya, tanah penggugat dalam kedudukannya sebagai pemegang saham PT H.Y. Kemudian penggugat tidak berkedudukan lagi sebagai pemegang saham PT H.Y, dan meminta kembali sertifikat tanah miliknya. Untuk itu dia menggugat PT H.Y, dan pemegang saham. Dalam kasus ini, MA berpendapat, agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. **Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk pluris litis consortium**”-----

20. Bahwa oleh karena ternyata dalam Gugatannya **PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Notaris & PPAT Amsal Suleman SH, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Banjir Kanal Timur, Sumiyati dan Achmad Damiri sebagai pihak dalam perkara a quo, maka dengan demikian jelas secara formil bahwa pihak-pihak dalam perkara a quo tidak lengkap (Plurium Litis Consortium)**, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).-----

## IV. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (EXCEPTIO LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO/DISKUALIFIKASI IN PERSON)

21. Bahwa kepemilikan atas tanah sebagai obyek sengketa a quo yang diakui oleh PENGGUGAT yaitu Hak Adat Girik C No. 213 Persil 869 S.I seluas

Hal 49 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 0000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) ataupun seluas 6.700 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus meter persegi) merupakan atas nama Kaiman bin Tairin **BUKAN** atas nama PENGGUGAT. Sehingga PENGGUGAT tidak berhak mengajukan Gugatan *a quo* karena tidak mempunyai hubungan hukum (kepentingan) atas obyek sengketa *a quo*; -----

22. Bahwa seharusnya yang mengajukan Gugatan *a quo* adalah Kaiman bin Tairin ataupun ahli waris Kaiman bin Tairin yang terdiri atas Armah Binti Kaiman, Tusin Bin Kaiman, Sainah Binti Kaiman, Asmat Bin Kaiman, H. Arini Binti Kaiman, Ariah Binti Kaiman, Sayanah Binti Kaiman, HJ. Masenih serta Mansur Bin Manaf, Maning Bin Manaf, Anisah Binti Manaf. Juga beberapa nama yang tinggal di tanah tersebut seperti Noeng, Nazerih Bin Sanim, Enjah Binti Sanim, Endeh Binti Sanim, Edi Bin Sanim, Puadi Bin Sanim, Latipah Binti Sanim dan Nurdin Bin Sanim. Walaupun PENGGUGAT mengakui kepemilikan atas tanah tersebut dimiliki secara bersama-sama oleh PENGGUGAT dan Ahli waris Kaiman bin Tairin berdasarkan Girik C No. 213 Persil 869 S.I. yang terletak di kampung Cilungup RT. 008 Rw. 002 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya pada angka 3 halaman 3, yang berbunyi sebagai berikut: -----

**"Bahwa PENGGUGAT dan ahli waris Kaiman Bin Tairin adalah sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah yang terletak di Kampung Cilungup Jalan Raden Inten Raya II, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Hak Adat Girik C. No. 213 Persil 869 S.I seluas 6700M2 (Enam Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi) atas nama Kaiman Bin Tairin, yang terletak dahulu di RT.008/RW.002 setelah pemekaran Wilayah menjadi RT.012/RW.002 Kampung Cilungup Jln. Raden Inten Raya, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur."**

23. Bahwa selain itu pula dasar kepemilikan atas tanah yang diakui oleh Peraturan Perundang-undangan di Indonesia adalah Sertifikat yang merupakan bukti paling kuat atas kepemilikan tanah **BUKAN** Girik berdasarkan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 10/1961") Jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, berbunyi sebagai berikut: -----

Hal 50 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 10/1961: -----

"Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak" -----

Pasal 13 ayat (4) PP No.10/1961: -----

**"Sertifikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat-tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria."** -----

Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997: -----

**"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya..."** -----

Sehingga **PENGUGAT** bukanlah pemilik sah atas tanah dimana **PENGUGAT** hanya mengakui kepemilikan atas tanah tersebut dengan didasarkan pada Girik No. 213, Persil 869 S.I seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) **BUKAN** pada suatu Sertifikat sebagaimana diatur dalam **Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) PP No. 10/1961 Jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997;** -----

24. Bahwa dengan demikian **PENGUGAT** tidak mempunyai hak untuk **menggugat perkara yang disengketakan** karena kepemilikan atas tanah a quo bukan didasarkan pada sertifikat melainkan Girik dan Girik No. 213, Persil 869 S.I seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) tersebut yang diakui oleh **PENGUGAT** **BUKAN** atas nama **PENGUGAT** melainkan atas nama Kaiman Bin Tairin **sehingga PENGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum (kepentingan) atas perkara a quo.** Sehingga yang seharusnya berhak untuk mengajukan Gugatan a quo adalah Kaiman bin Tairin atau ahli waris Kaiman bin Tairin. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam doktrin hukum DR. Sudikno Mertokusumo S.H dalam bukunya, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1977, halaman 29, menyebutkan sebagai berikut: -----

**"Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 no. 294K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."** -----

Hal ini kemudian dipertegas dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Oktober 1973, No. 442 K/Sip/1973 yang menyebutkan bahwa: -----

Hal 51 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. -----

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Mei 1977, No. 639 K/Sip/1975 menyebutkan sebagai berikut: -----

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.” -----

25. Bahwa oleh karena ternyata yang menjadi PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah Suwin BUKAN Kaiman bin Tairin ataupun ahli waris Kaiman bin Tairin, maka dengan demikian jelas secara formil PENGGUGAT tidak berhak untuk mengajukan Gugatan a quo (Exceptio Legitima Persona Standi In Judicio/Diskualifikasi In Person), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

## V. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL)

### I. POSITA GUGATAN TIDAK MENDUKUNG PETITUM GUGATAN (OBSCUUR LIBEL) -----

26. Bahwa selain itu, PENGGUGAT dalam Gugatan menuntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*) untuk melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan padahal PENGGUGAT mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana tercantum dalam Petitum nomor 8 yang berbunyi sebagai berikut: -----

“Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII kepada Penggugat untuk membayar uang paksa (DWANGSOM) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan isi putusan ini.” -----

27. Bahwa dalam posita Gugatan a quo PENGGUGAT hanya sebatas menguraikan tuntutan tentang kerugian materiil dan immateril, permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), permohonan putusan serta

Hal 52 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung RI (Putusan Mahkamah Agung RI) dan uang paksa (*Dwangsom*) sebagaimana tercantum pada bagian posita nomor 30-33 halaman 8-9 yang berbunyi sebagai berikut: -----

“30. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut diatas adalah dengan perincian sebagai berikut: -----

- a. **KERUGIAN MATERIIL** Penggugat dimana tidak dapat menikmati, menguasai serta menjual obyek sengketa sejak tahun 2000 hingga gugatan ini diajukan dengan total kerugian **Keseluruhan Kerugian Materiil sebesar : Rp. 24.000.000.000,00** (Dua Puluh Empat Milyar);
- b. **KERUGIAN IMMATERIIL** Penggugat dimana telah menghabiskan tenaga, pikiran, waktu serta biaya yang cukup besar dalam menghadapi permasalahan ini sejak tahun 2000, sebesar **Rp. 20.000.000.000,00** (Dua Puluh Milyar Rupiah); -----

31. Bahwa guna memberikan Perlindungan Hukum terhadap Penggugat sebagai Bukti Kepemilikan Tanah PENGGUGAT selain dari pada itu untuk menjamin tuntutan PENGGUGAT ini tidak sia-sia dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi PENGGUGAT mengakibatkan kesulitan bagi PENGGUGAT untuk dapat menempati kembali tanah tersebut serta ada kekhawatiran dari PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII tidak beritikad baik dan agar putusan ini tidak sia-sia dan dapat dijalankan lebih dahulu, maka cukup alasan bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyerahkan atas: -----

- Tanah kosong yang terletak di Jln. Radin Inten RT. 006/RW.02 Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan luas tanah 972 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 252 atas nama TERGUGAT VI;----

32. Bahwa melihat dan mengingat kondisi Birokrasi Pemerintahan kita yang sudah sembraut Penggugat mohon agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII dihukum untuk membayar uang paksa (**DWANGSOM**) kepada Penggugat sebesar **Rp. 5.000.000,00** (lima juta rupiah) untuk setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Tlmur sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan isi putusan ini; -----

Hal 53 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no. 626/PDT/2017/PT.DKI dan dalam gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu **Uitverbaar Bij Voorad** meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII;" -----

28. Bahwa sedangkan dalam posita Gugatan a quo **sama sekali tidak menguraikan tentang permohonan Putusan Provisi (Provisionil)**, namun ternyata dalam petitum Gugatan a quo PENGGUGAT **juga mengajukan putusan dalam Provisi**, sebagaimana tercantum pada nomor 34 halaman 9 yang berbunyi sebagai berikut:-----

*"Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut: **DALAM PROVISI**"* -----

29. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, terbukti adanya kontradiksi antara posita dan petitum dimana dalam Posita Gugatan hanya menguraikan tentang kerugian materiil dan immateril, permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), permohonan putusan serta merta (*Uitverbaar Bij Voraad*) dan uang paksa (*Dwangsom*) tetapi tidak menguraikan mengenai permohonan Putusan Provisi, oleh karena **hal-hal yang dimohonkan dalam petitum tersebut tidak diuraikan dan didukung sebelumnya dalam posita Gugatan a quo**. Hal tersebut juga dikemukakan oleh M. Yahya Harahap., dalam bukunya "**Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan**", Cet. IX. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2009, pada Halaman 452 yang untuk jelasnya kami kutip sebagai berikut: -----

*"Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi, kalau secara prinsipil dan*

Hal 54 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI petitem tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.” -----

30. Bahwa oleh karena posita gugatan tidak mendukung petitem gugatan, maka jelas Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 1975, No.67/K/Sip/1975, yang berbunyi sebagai berikut : -----

*“bahwa karena petitem tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) maka permohonan kasasi dapat diterima, dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan” -----*

31. Bahwa oleh karena adanya kontradiksi antara posita dan petitem dan adanya hal-hal yang dimohonkan dalam petitem Gugatan tidak diuraikan dan didukung sebelumnya dalam posita Gugatan a quo, maka tidak terbantahkan lagi Gugatan a quo menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); -----

## II. KETIDAKJELASAN OBYEK SENGKETA A QUO KARENA KETIDAKKONSISTENAN KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DIAKUI OLEH PENGGUGAT -----

32. Bahwa dalam posita dan petitem Gugatan PENGGUGAT mendalilkan sebagai pihak yang memiliki tanah tersebut dan berhak untuk mendapatkan ganti rugi atas pembebasan tanah pada proyek Banjir Kanal Timur berdasarkan Girik Hak Adat Girik C No. 213 Persil 869 S.I. Akan tetapi kemudian PENGGUGAT mendalilkan atas Girik Hak Adat Girik C No. 213 Persil 869 S.I yang menjadi obyek sengketa adalah milik Kaiman bin Tairin atau ahli waris Kaiman Bin Tairin, sebagaimana disebutkan dalam Gugatannya pada angka 3 haaman 3, yang berbunyi sebagai berikut: -----

*“Bahwa PENGGUGAT dan ahli waris Kaiman Bin Tairin adalah sebagai pemilik/pemegang ha katas tanah yang terletak di Kampung Cilungup Jalan Raden Inten Raya II, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta TImur, berdasarkan Hak Adat Girik C. No. 213 Persil 869 S.I seluas 6700 M2 (Enam Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi) atas nama Kaiman Bin Tairin, yang terletak dahulu di RT.008/RW.002 setelah pemekaran Wilayah*

Hal 55 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
menjadi Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI  
Kampung Ciungup Jln. Raden Inten Raya,  
Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur; -----

33. Bahwa selain itu pula, PENGGUGAT mendalilkan pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti rugi atas pembebasan tanah untuk proyek Banjir Kanal Timur adalah PENGGUGAT beserta ahli waris Kaiman bin Tairin dengan berdasarkan alas hak yang sama yaitu berdasarkan Girik Hak Adat Girik C No. 213 Persil 869 S.I tetapi dengan luas tanah yang berbeda yaitu 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan 6.700 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus meter persegi) bukan TERGUGAT VII sebagaimana tercantum pada Gugatannya nomor 19 halaman 6 yang berbunyi sebagai berikut: -----

*"Bahwa PENGGUGAT beserta ahli waris Kaiman Bin Tairin yang seharusnya mendapatkan Tanah yang terkena Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Wilayah Kotamadya Jakarta Timur. Akan tetapi berdasarkan KWITANSI pada tanggal 29 Desember 2004 KWITANSI No. 438/12/29/2004 yang diproses oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang menyatakan sudah terima dari Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta, banyaknya uang Rp. 2.427.264.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah) dengan luas yang dibebaskan tanah SHM No. 21 seluas 2.352 M2 (SPH peta No. 6) yang diterima oleh TERGUGAT VII; -----*

34. Bahwa dengan demikian, telah jelas terbukti terdapat ketidakjelasan mengenai kepemilikan atas objek sengketa *a quo* yang dinyatakan PENGGUGAT dalam Gugatannya, dimana sebelumnya PENGGUGAT menyatakan tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik PENGGUGAT, namun kemudian disebutkan tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut merupakan milik Kaiman bin Tairin atau ahli waris Kaiman Bin Tairin; -----

35. Bahwa oleh karena dalam Gugatan PENGGUGAT objek perkara tidak jelas, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana disebutkan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974, No.565/K/Sip/1973, yang berbunyi sebagai berikut : -----

*"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima". -----*

36. Bahwa berdasarkan hal-hal diuraikan di atas, kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau

Hal 56 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung mengenai gugatan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); -----

## III. PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN SECARA TERPERINCI KERUGIAN YANG DIALAMI AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT (APABILA ADA – QUAD NON) -----

37. Bahwa dalam Posita Gugatannya nomor 29 dan 30 halaman 8, PENGGUGAT telah mendasarkan tuntutan ganti kerugiannya atas Perbuatan Melawan HUKUM yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT ) (*quad non – apabila benar ada*). untuk jelasnya dikutip sebagai berikut: -----

*“29. Bahwa melihat Taksiran Nilai Jual Objek ata tanah di Jl. Kampung Cilungup Jl. Raden Inten Raya Kel. Duren Sawit Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan luas tanah 3000 m<sup>2</sup>, harga tanah Rp. 8.000.000,00 (Delapan Juta Rupiah) per meter<sup>2</sup>; -----*

30. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut diatas adalah dengan perincian sebagai berikut: -----

- a. KERUGIAN MATERIIL Penggugat dimana tidak dapat menikmati, menguasai serta menjual obyek sengketa sejak tahun 2000 hingga gugatan ini diajukan dengan total kerugian **Keseluruhan Kerugian Materiil sebesar :Rp. 24.000.000.000,00** (Dua Puluh Empat Miliar)
- b. KERUGIAN IMMATERIIL Penggugat dimana telah menghabiskan tenaga, pikiran, waktu serta biaya yang cukup besar dalam menghadapi permasalahan ini sejak tahun 2000, sebesar **Rp. 20.000.000.000,00** (Dua Puluh Miliar Rupiah)” -----

38. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dalam menyebutkan luas tanah yang disengketakan, akan tetapi PENGGUGAT meminta ganti kerugian untuk tanah seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), sehingga Gugatan PENGGUGAT mengenai ganti rugi materiil dan immateriil sangat tidak berdasar karena tidak didukung dengan perincian yang lengkap serta tidak adanya informasi mengenai denah tanah yang terkena dampak kerugian dengan penjelasan mengenai kerugian immateriil konkrit yang dialami PENGGUGAT; -----

39. Bahwa oleh karena penuntutan ganti kerugian dalam posita Gugatan *a quo* yang didalilkan oleh PENGGUGAT tidak wajar dan tidak berdasarkan hukum maka tidak terbantahkan lagi tuntutan ganti kerugian PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*); -----

Hal 57 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa selain itu pula PENGGUGAT hanya mendalilkan telah mengalami kerugian materil dan immaterial tanpa merinci jumlah masing-masing yang perlu dibayar oleh masing-masing PARA TERGUGAT. Sehingga jelas tuntutan ganti kerugian oleh PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan kabur;----
41. Bahwa sesuai dengan doktrin hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke-4, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 41, **ditentukan bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv suatu petitum surat gugatan harus dijelaskan secara jelas dan tegas.** Untuk jelasnya akan TERGUGAT II kutip sebagai berikut: -----

**"Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas ("een duidelijke en bepaalde conclusie": pasal 8 RV).**  
*Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.*; -----

Hal juga dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Nopember 1970, No. 492K/Sip/1970 yang pada intinya menyebutkan sebagai berikut: -----

**"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebut dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima ..."**; -----

42. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas Gugatan PENGGUGAT telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 RV dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Nopember 1970, No. 492K/Sip/1970, oleh karena jumlah tuntutan ganti kerugian oleh PENGGUGAT tidak wajar dan tidak berdasarkan hukum. Untuk itu kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).-----

## **IV. GUGATAN DIBUAT SECARA ASAL-ASALAN DAN MENGADA-ADA (FRIVOLOUS LAWSUIT)** -----

43. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan menyatakan Sumiyati sebagai TERGUGAT VII pada bagian posita nomor 27 halaman 7. Akan tetapi pada sisi lainnya PENGGUGAT dalam Gugatan menyatakan TERGUGAT VII

Hal 58 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung seida  
adaan LILIS KUSUMA sebagaimana tercantum pada bagian para pihak pada halaman 2, yang berbunyi sebagai berikut: -----

Posita Nomor 27 halaman 7:-----

"Bahwa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 16 atas nama Sumivati (Tergugat VII), Sertifikat Hak Milik No. 252/1991 atas nama Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Ahmad Damiri..." -----

Pihak dalam Gugatan halaman 2: -----

"7. LILIS KUSUMA, beralamat di Jl. Situbondo No. 16 Rt. 003/005 Kel. Menteng, Jakarta Pusat selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VII" -----

44. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya sama sekali tidak konsisten dalam merumuskan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT terutama TERGUGAT VII yaitu TERGUGAT VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 atau atas penerimaan ganti kerugian dalam proses ganti kerugian pembebasan lahan untuk proyek Banjir Kanal Timur; -----
45. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim yang terhormat dan mulia bisa menilai sendiri dengan tidak adanya konsistensi dalam pernyataan PENGGUGAT yang menyatakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT VII karena tidak didukung dengan bukti yang sah yang menjelaskan TERGUGAT VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*); -----
46. Bahwa oleh karena posita Gugatan PENGGUGAT tidak didukung dengan bukti yang sah dan ketidak konsistenan PENGGUGAT dalam merumuskan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT VII, maka jelas posita Gugatan telah dibuat dengan asal-asalan dan mengada-ada (*frivolous lawsuit*), sehingga Gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*); -----
47. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT VII mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

Hal 59 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## PENGUNGUT TIDAK MENGURAikan UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT VII.

48. Bahwa TERGUGAT VII menolak secara tegas dalil yang dikemukakan oleh PENGUNGUT dalam Gugatan, bagian posita halaman 7 nomor 19, yang tidak menguraikan unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT VII dan langsung menyimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Padahal untuk menggugat subyek hukum berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), PENGUNGUT harus menguraikan 4 (empat) unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdato jo. Arrest Hoge Raad 31 Januari 1999 dalam perkara Cohen vs Iidenbaum serta berdasarkan doktrin hukum yang dikemukakan oleh R. Setiawan, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Pokok-pokok Hukum Perikatan", cetakan kelima, penerbit Binacipta Bandung, tahun 1994, halaman 75, yakni sebagai berikut: -----
- a. adanya suatu perbuatan yang melanggar suatu hak hukum orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain; -----
  - b. adanya kesalahan pada diri si pembuat, yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja -----
  - c. adanya kerugian pada diri penggugat, dan -----
  - d. adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara kesalahan si pembuat dengan kerugian yang timbul. -----
49. Bahwa dengan demikian, Gugatan *a quo* yang diajukan PENGUNGUT tidak menguraikan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), oleh karena PENGUNGUT tidak menjelaskan hal-hal apakah yang secara langsung dilanggar oleh TERGUGAT VII sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdato. Hal ini senada dengan doktrin hukum Prof. R. Subekti, S.H dalam Kuliah Hukum Prof Dr. Subekti, S.H. tahun 1963/1964, halaman 87-88 di Universitas Gajah Mada, yang menyatakan sebagai berikut : -----

Hal 60 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengenai seseorang yang merugikan orang lain dapat mempunyai 2 (dua) sifat, yaitu berupa perbuatan melawan hukum sekaligus wanprestasi, oleh karenanya orang yang dirugikan bebas memilih apakah ia akan menuntut ganti kerugian itu berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, asalkan ia dapat membuktikannya". -----

50. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan secara konkrit perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT VII, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 21 November 1970, No.492K/Sip/1970 sebagai berikut : -----

*"Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut; agar dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum"* -----

### VI. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND)

51. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) atas proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada proyek BKT yang seharusnya tunduk pada UU 2/2012. Berdasarkan asas hukum *lex specialis derogat legi generali*, maka hukum yang seharusnya dipergunakan adalah UU 2/2012 bukan Pasal 1365 KUHPerdara; -----
52. Bahwa PENGGUGAT telah keliru mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Pasal 118 *Herzien Inlandsh Reglement* ("HIR"), padahal jelas Gugatan *a quo* harus ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 23 ayat (1) UU 2/2012 Jo. Pasal 2 dan Pasal 1 ayat (7) Perma 2/2016. Untuk jelasnya kami kutip Pasal 23 ayat (1) UU 2/2012 Jo. Pasal 2 dan Pasal 1 ayat (7) Perma 2/2016 sebagai berikut: -----

*Pasal 23 ayat (1) UU 23/2012: -----*  
*"Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat..."* -----

Hal 61 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 2 Perma 2/2016: -----

**"Pengadilan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum"**

Pasal 1 ayat (7) Perma 2/2016: -----

**"Pengadilan ialah Pengadilan Tata Usaha Negara"** -----

Sehingga jelas pengadilan yang berhak memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) UU 2/2012 Jo. Pasal 2 dan Pasal 1 ayat (7) Perma 2/2016 dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Timur; -----

53. Bahwa akan tetapi PENGUGAT dalam Gugatan *a quo* mengajukan berdasarkan hukum acara perdata yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mana sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata mengenai penentuan kompetensi absolut pengadilan dalam mengadili perkara perdata;
54. Bahwa oleh karena itu PENGUGAT salah menerapkan hukum dan menggabungkan dua ketentuan yaitu UU 2/2012 dengan HIR. Penggunaan UU 2/2012 didasarkan adanya *lex specialis derogat legi generali* sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka ketentuan hukum acara yang berlaku adalah ketentuan dalam UU 2/2012, akan tetapi PENGUGAT menggunakan ketentuan Pasal 118 HIR dengan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri yang kewenangannya meliputi ketentuan perkara perdata. Hal ini dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 677K/Sip/1972 tertanggal 13 Desember 1972 yaitu sebagai berikut: -----

**"Dua perkara yang berhubungan erat satu dengan lainnya tetapi masing-masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan, seperti halnya dalam perkara ini: -----**

- a. Perkara yang satu adalah suatu gugatan (permohonan) berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1961, yang perkara demikian ini:-----
1. Terikat pada suatu jangka waktu 9 bulan; -----
  2. Terhadap putusan tidak dapat diajukan banding; ...(dan seterusnya).
- b. Perkara yang lainnya adalah gugatan berdasarkan Pasal 1365 BW yang terhadap putusnya dapat diajukan banding... (dan seterusnya)". -----

Hal 62 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI No. 626/PDT/2017/PT.DKI, sebagaimana telah diuraikan di atas, **maka gugatan perdata yang diajukan oleh PENGGUGAT menjadi tidak berdasar, karena ketidakjelasan hukum acara yang akan digunakan sebagai acuan oleh Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini.** Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara perdata ini untuk menolak atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).-----

### VII. OBJEK GUGATAN A QUO BUKAN MILIK PENGGUGAT SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (EXCEPTIE DOMINII)

56. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan dalam posita dan petitum seolah-olah sebagai pihak yang paling benar dan mempunyai kapasitas untuk memperoleh ganti rugi atas proyek Banjir Kanal Timur berdasarkan Girik Hak Adat Girik C No. 213 Persil 869 S.I dan mengklaim tanah tersebut adalah milik PENGGUGAT padahal sebagaimana disebutkan dalam dalil Gugatannya pada angka 3 halaman 3, Hak Adat Girik C No. 213 Persil 869 S.I yang menjadi obyek sengketa merupakan milik Kaiman bin Tairin **BUKAN** PENGGUGAT. Sehingga **Penggugat dalam perkara aquo sejatinya tidak berhak mengajukan tuntutan hukum terhadap objek perkara a quo karena hingga saat ini obyek perkara a quo merupakan milik Kaiman bin Tairin BUKAN PENGGUGAT;** -----
57. Bahwa menjadi kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata, maka PENGGUGAT wajib untuk membuktikan tuduhan-tuduhan yang tidak berdasar tersebut karena barangsiapa yang mendalilkan maka dia yang harus membuktikan sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1865 KUHPerdata Jo. Pasal 163 HIR, yang berbunyi sebagai berikut: -----

Pasal 1865 KUHPerdata -----

*"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian atau meneguhkan haknya itu, atau untuk membantahkan hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya haknya itu atau adanya kejadian itu."* -----

Pasal 163 HIR. -----

*"Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian atau meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya haknya itu atau adanya kejadian itu."* -----

Hal 63 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Leoni Juri, dkk. dan M. Yohya Harahap, S.H., M.H (mantan Hakim Agung) dalam bukunya, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2004, halaman 461 menyebutkan sebagai berikut: -----

*"Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik tergugat. -----"*

*Penerapan eksepsi tersebut pada dasarnya sama dengan sengketa milik, yang membebani para pihak memikul wajib bukti. Apabila tergugat mengajukan exceptio dominii berarti secara teknis, tergugat menyangkal gugatan. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata, penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya, yaitu bahwa objek gugatan adalah miliknya." -----*

58. Bahwa jelas PENGUGAT bukan merupakan pemilik yang sah atas objek perkara *a quo* melainkan milik Kaiman Bin Tairin atau Ahli Waris Kaiman bin Tairin sebagaimana diakui oleh PENGUGAT dalam Gugatan *a quo*. Sedangkan berdasarkan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) PP No. 10/1961 Jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, kepemilikan atas tanah tersebut merupakan milik TERGUGAT VII pada saat pembebasan tanah untuk proyek Banjir Kanal Timur berdasakan Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 Dengan demikian Gugatan PENGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan tuntutan hukum atas objek perkara tersebut, sehingga patut dan beralasan kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); -----

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi : -----

- I. **PENGUGAT TIDAK LAYAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KARENA TELAH MELEWATI JANGKA WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN SESUAI DENGAN PASAL 23 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM JO. PASAL 32 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (*EXCEPTIO TEMPORIS PREMPTORIA ATAU EKSEPSI DALUWARSA*); -----**

Hal 64 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Gugatan Penggugat merupakan perkara yang sama dengan perkara nomor 178/PDT.G/2016/PN.JKT.TIM yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*EXCEPTIO RES JUDICATA* atau *EXCEPTIE VAN GEWIJSDE ZAAK* atau *NE BIS IN IDEM*); -----

- III. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*); --
- IV. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*EXCEPTIO LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO/DISKUALIFIKASI IN PERSON*); -----
- V. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*EKSEPTIE OBSCUUR LIBEL*); -----
- VI. GUGATAN PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS TIDAK BERDASARKAN HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*); -----
- VII. OBJEK GUGATAN A *QUO* BUKAN MILIK PENGGUGAT SEHINGGA (*EXCEPTIE DOMINII*). -----

Maka kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mulia dan terhormat menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

### DALAM POKOK PERKARA -----

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang integral dan tak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini, yang TERGUGAT VII akan uraikan sebagai berikut di bawah ini.

Bahwa TERGUGAT VII menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali yang secara jelas dinyatakan kebenarannya oleh TERGUGAT VII. -----

- I. LETAK TANAH GIRIK C.213 PERSIL 869 S.I TIDAK TERLETAK DI ATAS TANAH MILIK TERGUGAT VII DAN BUKTI ASLI DARI TANAH GIRIK C 213 PERSIL 869 S I YANG TERLETAK DI JALAN RADIN INTAN RAYA II RT 008 RW 02 TIDAK DAPAT DITUNJUKKAN OLEH PENGGUGAT SEHINGGA PENGGUGAT BUKAN PEMILIK TANAH YANG SAH SECARA HUKUM.

Hal 65 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 626/PDT/2017/PT.DKI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam posita Gugatan Nomor 1, 2, 3, 10, 11, 13, 14, 15, 21, 24, dan 27 pada halaman 2 – 7 sebagai berikut: -----

“1. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 14 September 2000, melakukan Pengikatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 25 oleh Notaris Zainal Almanar, SH alamat Jln. Raya Jatinegara Timur No. 44 Jakarta Timur, dengan saudara Bisan Bin Kaiman, Ny. Armah Binti Kaiman, Tusin Bin Kaiman, Ny. Sainah Binti Kaiman, Asmat Bin Kaiman, Ny. Hajjah Arini Binti Kaiman, Ny. Ariah Binti Kaiman, Ny. Sayanih Binti Kaiman kesemuanya adalahh segenap ahli waris dari Almahum Kaiman Bin Tairin yang meninggal pada tanggal 20 Juli 1977 berdasarkan Salinan Keputusan Penetapan Hukum Fatwa Waris No. 152/C/2980 tertanggal 29 Desember 1980 dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Instimewa, Jakarta Raya di Jakarta, Ny. Janda Hajjah Masenih, Mansyur Bin Manaf, Maning Bin Manaf, Anisah Binti Manaf, Janda Noeng, Nazerih Bin Sanim, Ny. Endeh Binti Sanim, Ny. Enjah Binti Sanim, Edi Bin Sanim, Puadi Bin Sanim, Nona Latipah Binti Sanim, Nurdin Bin Sanim adalah Ahli waris yang menjual kepada PENGGUGAT sebagian dari sebidang Tanah Bekas Tanah Partikelir dengan Girik No. 213, Persil 869,- Blok S.I seluas Lebih kurang 3.000 M2 (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukot, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kec. Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, Setempat dikenal dengan Jln. Kampung Cilungup, Rukun Warga 002, Rukun Tetangga 008, dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah Utara : batas tanah Pecahannya.-----
- Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Intan.-----
- Sebelah Selatan : batas tanah Gedot.-----
- Sebelah Barat : batas tanah Pecahannya.-----

Dengan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No. 213 yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang di Jakarta tercatat atas nama Kaiman. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor : 317203100201602190 atas nama Hanapi bin Djuki pada Tahun 2013 menjadi Nomor : 317203100202203140 atas nama PENGGUGAT; -----

2. Bahwa PENGGUGAT menguasai sebidang Tanah Bekas Tanah Partikelir dengan Girik No. 213, Persil 869,- Blok S.I seluas lebih kurang

Hal 66 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
6.000 M2 (Enam Ribu Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kec. Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, Setempat dikenal dengan Jln. Kampung Cilungup, Rukun Warga 002, Rukun Tetangga 008, dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : batas tanah Pecahannya.-----
- Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Intan.-----
- Sebelah Selatan : batas tanah Gedot.-----
- Sebelah Barat : batas tanah Pecahannya.-----

3. Bahwa PENGUGAT dan ahli waris Kaiman Bin Tairin adalah sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah yang terletak di Kampung Cilungup Jalan Raden Inten Raya II, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Hak Adat Girik C. No. 213 Persil 869 S.I seluas 6700 M2 (Enam Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi) atas nama Kaiman Bin Tairin, yang terletak dahulu di RT.008/RW.002 setelah pemekaran Wilayah menjadi RT.012/RW.002 Kampung Ciungup Jln. Raden Inten Raya, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur; -----

10. Bahwa PENGUGAT berdasarkan Akte dd0 18 Maret 1938 No. 149 Kantoer Van G.H. Thomas Notaris TE Batavia dengan Nomor 5331 dengan luas 7000 (Tujuh Ribu) meter, yang saat ini tidak pernah melakukan jual beli ke pihak manapun juga; -----

11. Bahwa berdasarkan Akte dd0 18 Maret 1938 No. 149 Kantoer Van G.H. Thomas Notaris TE Batavia dengan Nomor 5331 dengan luas 7000 (Tujuh Ribu) meter, yang saat ini tidak pernah melakukan jual beli ke pihak manapun juga itu diperkuat bukti PENGUGAT berdasarkan Sertifikat Induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati berdasarkan Penunjukan Hak Usaha diatas tanah Partikulir, bekas Eigendom No. 5331 sebagian yang diterbitkan oleh TERGUGAT V dengan hal tersebut terjadi kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT V; -----

13. Bahwa berdasarkan pengajuan permohonan pengukuran PENGUGAT kepada TERGUGAT IV sebagaimana Surat Permohonan Pengukuran No. 07/S/LO-PS/VIII/014/JKT tertanggal 04 Agustus 2014 melalui kantor Law Office Parlin Silaen, SH dengan melengkapi seluruh persyaratan yang diperlukan serta telah melakukan penyelesaian administrasi (pembayaran) untuk dilakukan pengukuran serta pelunasan

Hal 67 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
pembiayaan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama  
PENGUGAT; -----

14. Bahwa dengan adanya permohonan tersebut, selanjutnya TERGUGAT IV mengeluarkan Surat keterangan PM. 1 Nomor : 600/1.1824.0/14 tertanggal 5 Agustus 2014 perihal pengajuan pengukuran tanah dari PENGUGAT yang ditunjukkan ke TERGUGAT V; -----
15. Bahwa atas permohonan PENGUGAT tersebut TERGUGAT V menolak atau tidak dapat diterima oleh TERGUGAT V berdasarkan surat Nomor 209/3-31.75/II/2015 pada tanggal 11 Febuari 2015 dengan alasan diatas Tanah Milik PENGUGAT telah terbit Sertifikat Hak Milik No. M. 21 atas nama Ahmad Damiri; -----
24. Bahwa berdasarkan Bukti Kepemilikan Tanah, Pemerintah seharusnya menjamin Kepastian Hukum terhadap Penggugat, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, pasal 19 ayat c yang berbunyi "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat Pembuktian yang kuat";
27. Bahwa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 16 atas nama Sumiyati (Tergugat VII), Sertifikat Hak Milik No. 252/1991 atas nama Tergugat VI dan Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Ahmad Damiri, hal ini ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 32 ... " -----
60. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** dalil PENGUGAT yang menyatakan Akte dd0 18 Maret 1938 No. 149 Kantoer Van G.H. Thomas Notaris TE Batavia dengan Nomor 5331 dengan luas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) merupakan asal muasal dari Sertifikat M. 16 milik Sumiyati yang kemudian dipecah menjadi 2 bagian yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik No. 252 yang terkena proyek Banjir Kanal Timur; -----
61. Bahwa sedangkan dalam Gugatannya PENGUGAT mengakui kepemilikan atas tanah berdasarkan Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), sedangkan yang diakui tidak pernah dilakukan jual beli kepada siapapun juga berdasarkan Akte dd0 18 Maret 1938 No. 149 Kantoer Van G.H. Thomas Notaris TE Batavia dengan Nomor 5331 dengan luas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribumeter persegi) sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan Nomor 10 dan 11 halaman 4. Sehingga

Hal 68 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan pengadilan atas dasar a quo yang diakui oleh PENGGUGAT adalah

**mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;** -----

62. Bahwa selain itu pula, PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak dapat menyertakan bukti asli dari Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) sehingga **BUKAN** merupakan pemilik yang sah dari Girik tersebut. Untuk itu TERGUGAT VII **mohon akta** yang membuktikan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik dari Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan Akte dd0 18 Maret 1938 No. 149 Kantoort Van G.H. Thomas Notaris TE Batavia dengan Nomor 5331 dengan luas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribumeter persegi) ; -----
63. Bahwa bukti yang mendukung bahwa Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) adalah bukan milik PENGGUGAT, karena girik tersebut tidak ada aslinya dan merupakan hasil Tindak Pidana Penipuan yang dilakukan oleh Bisan Bin Kaiman sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.581/Pid.B/2001/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Agustus 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sejak tanggal 11 September 2011 ("**Putusan PN Timur No. 581**") ("**Bukti TVII-5**") dalam pertimbangan hukumnya halaman 31 alinea pertama dan amar putusan pada halaman 39 yang berbunyi sebagai berikut: -----

*Pertimbangan hukum alinea pertama halaman 31 : -----*

*"Bahwa Girik C.213 tanggal 10 Pebruari 1989 tersebut terdapat catatan :*

**salinan III hilang, berarti girik dimaksud/berarti tidak ada aslinya..."**

*Amar putusan halaman 39 : -----*

*"- Menyatakan Terdakwa BISAN bin KAIMAN, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dengan sengaja menggunakan akte yang seolah-olah isinya cocok dengan sebenarnya dan dapat mendatangkan kerugian-kerugian dakwaan kesatu; -----*

*- Memerintahkan barang bukti berupa Asli Girik C. 213 terbit tanggal 10 Pebruari 1989 yang terdiri dari 4 (empat) atas nama KAIMAN bin TAIRIN tetap dilampirkan dalam berkas perkara." -----*

64. Bahwa **jelas berdasarkan Putusan PN Timur No. 581 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) (*Vide* Bukti TVII-5), Girik asli dari Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) hilang atau tidak ada aslinya,**

Hal 69 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sehingga jelas **PENGUGAT sama sekali tidak dapat menyertakan bukti asli dari Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi).** Dengan demikian, TERGUGAT VII menolak dengan tegas dalil PENGUGAT sebagai pemilik yang sah secara hukum dari Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi); -----

65. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** dalil PENGUGAT yang menyatakan letak tanah yang diakui oleh PENGUGAT berdasarkan Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) berada diatas tanah milik TERGUGAT VI (dahulu milik TERGUGAT VII) sehingga pada saat pengajuan permohonan pengukuran atas tanah oleh PENGUGAT berdasarkan Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) ditolak oleh TERGUGAT V karena telah adanya Sertifikat Hak Milik No. 21; -----

66. Bahwa dalil PENGUGAT adalah jelas **mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum** karena tanah dengan Girik Adat C.213 persil 869 S.I berdasarkan pada Surat Nomor : 0956/-1.711.2 tertanggal 21 Oktober 1993 **Perihal penjelasan tanah girik C.213 a/n Kaiman Bin Tairan di Duren Sawit, Jakarta Timur (Bukti TVII-6) sudah dibebaskan oleh PD. Pembangunan Sarana Jaya DKI Jakarta untuk dibuat menjadi perkavelingan dan perumahan** dan telah diserahkan penggunaanya oleh PD. Pembangunan Sarana Jaya DKI Jakarta seperti dikutip sebagai berikut ;

*"Bahwa lokasi yang dimaksud dari **Girik C.213 Persil 868/S.III dan Persil 869/S.I dan Persil 867/D.III** **sekarang telah menjadi bagian dari perkavlingan dan Perumahan**...." -----*

67. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalil PENGUGAT adalah **tidak benar dan keliru** mengenai batas-batas letak Sertifikat Hak Milik No.252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (**vide Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2**) yang diakui oleh PENGUGAT berada diatas Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) padahal pada kenyataannya merupakan tanah kosong sebagaimana tercantum dalam gambar situasi dan surat ukur pada buku tanah dalam bundel Sertifikat Hak Milik No.252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21; -----

68. Bahwa jelas dalil PENGUGAT mengenai tanah Girik C.213 Persil 869/S.I a/n Kaiman Bin Tairan milik PENGUGAT dengan batas-batas seperti yang

Hal 70 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan diuraikan dalam gugatan di atas milik tanah TERGUGAT VI (dahulu milik TERGUGAT VII) sebab sudah lama telah menjadi perumahan sehingga **secara sendirinya dalil PENGGUGAT gugur karena tidak sesuai dengan fakta sebenarnya pada perkara a quo dan tidak berdasarkan hukum sama sekali**; -----

69. Bahwa dengan demikian jelas dalil PENGGUGAT **tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum** yang menyatakan telah terjadi perubahan batas-batas letak atau terjadi kesalahan pencatatan dimana bukti kepemilikan PENGGUGAT dengan Girik Adat C.213 Persil 869 S.I tidak memiliki letak yang sama di atas tanah pada Sertifikat Hak Milik No.252 dan Sertifikat Hak Milik No.21 milik TERGUGAT VI (dahulu milik TERGUGAT VII), maka sudah sepatutnya hak untuk mengajukan Gugatan bagi PENGGUGAT ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk berkslaard*). -----

**II. GIRIK ADAT C 213 PERSIL 869 S.I DENGAN LUAS KURANG LEBIH 3.000 m<sup>2</sup> (TIGA RIBU METER PERSEGI) YANG MENJADI DASAR ALAS HAK ATAS TANAH YANG DIAKUI OLEH PENGGUGAT MERUPAKAN AKTA PALSU SEHINGGA CACAT**

70. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** dalil dari PENGGUGAT dalam Posita Gugatan nomor 1, 2, dan 3 halaman 2 dan 3, sebagai berikut:--

"1. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 14 September 2000, melakukan Pengikatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 25 oleh Notaris Zainal Almanar, SH alamat Jln. Raya Jatinegara Timur No. 44 Jakarta Timur, dengan saudara Bisan Bin Kaiman, Ny. Armah Binti Kaiman, Tusin Bin Kaiman, Ny. Sainah Binti Kaiman, Asmat Bin Kaiman, Ny. Hajjah Arini Binti Kaiman, Ny. Ariah Binti Kaiman, Ny. Sayanih Binti Kaiman kesemuanya adalahh segenap ahli waris dari Almahum Kaiman Bin Tairin yang meninggal pada tanggal 20 Juli 1977 berdasarkan Salinan Keputusan Penetapan Hukum Fatwa Waris No. 152/C/2980 tertanggal 29 Desember 1980 dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Instimewa, Jakarta Raya di Jakarta, Ny. Janda Hajjah Masenih, Mansyur Bin Manaf, Maning Bin Manaf, Anisah Binti Manaf, Janda Noeng, Nazerih Bin Sanim, Ny. Endeh Binti Sanim, Ny. Enjah Binti Sanim, Edi Bin Sanim, Puadi Bin Sanim, Nona Latipah Binti Sanim, Nurdin Bin Sanim adalah Ahli waris yang menjual kepada PENGGUGAT sebagian dari

Hal 71 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sebidang Tanah Bekas Tanah Partikelir dengan Girik No. 213, Persil 869,- Blok S.I seluas Lebih kurang 3.000 M2 (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukot, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kec. Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, Setempat dikenal dengan Jln. Kampung Cilungup, Rukun Warga 002, Rukun Tetangga 008, dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : batas tanah Pecahannya. -----
- Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Intan. -----
- Sebelah Selatan : batas tanah Gedot.-----
- Sebelah Barat : batas tanah Pecahannya.-----

Dengan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No. 213 yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang di Jakarta tercatat atas nama Kaiman. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor : 317203100201602190 atas nama Hanapi bin Djuki pada Tahun 2013 menjadi Nomor : 317203100202203140 atas nama PENGUGAT; -----

2. Bahwa PENGUGAT menguasai sebidang Tanah Bekas Tanah Partikelir dengan Girik No. 213, Persil 869,- Blok S.I seluas lebih kurang 3.000 M2 (Tiga Ribu Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota, Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kec. Duren Sawit, Kelurahan Duren Sawit, Setempat dikenal dengan Jln. Kampung Cilungup, Rukun Warga 002, Rukun Tetangga 008, dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : batas tanah Pecahannya. -----
- Sebelah Timur : batas tanah Jalan Raden Intan. -----
- Sebelah Selatan : batas tanah Gedot.-----
- Sebelah Barat : batas tanah Pecahannya.-----

3. Bahwa PENGUGAT dan ahli waris Kaiman Bin Tairin adalah sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah yang terletak di Kampung Cilungup Jalan Raden Inten Raya II, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Hak Adat Girik C. No. 213 Persil 869 S.I seluas 6700 M2 (Enam Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi) atas nama Kaiman Bin Tairin, yang terletak dahulu di RT.008/RW.002 setelah pemekaran Wilayah menjadi RT.012/RW.002 Kampung Ciungup Jln. Raden Inten Raya, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;” -----

Hal 72 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 213/Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang digunakan dan diakui oleh PENGGUGAT sebagai alas hak atas tanah *a quo* merupakan Akta Palsu karena peralihan hak atas tanah *a quo* didasarkan pada Akta Palsu yang dibuat seolah-olah cocok dengan aslinya yang dilakukan oleh Bisn Bin Kaiman (salah satu ahli waris dari Kaiman bin Tairin), hal ini sebagaimana dinyatakan berdasarkan Keterangan Terdakwa dari Bisn Bin Kaiman pada Putusan PN Timur No. 581 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) (*Vide Bukti TVII-6*) halaman 23, yang berbunyi sebagai berikut: -----

*“Bahwa Terdakwa telah menjual kembali objek tanah yang sama yang dahulu sudah dijual Terdakwa kepada ROBERT TAMBUNAN dan BONUR NAPITULU yaitu kepada SUWIN dan HISYAM ALIBASA sebesar Rp. 450.000.000,- dengan girik No. 213 terbit tanggal 10 Pebruari 1989 untuk SUWIN yang persil 869 S.III dengan luas 3.000M2 dan ...” -----*

72. Bahwa adalah jelas berdasarkan Putusan PN Timur No. 581 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) (*Vide Bukti TVII-6*) Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang digunakan dan diakui oleh PENGGUGAT sebagai alas hak atas tanah *a quo* merupakan Akta Palsu karena peralihan hak atas tanah *a quo* didasarkan pada Akta Palsu yang dibuat seolah-olah cocok dengan aslinya yang dilakukan oleh Bisn Bin Kaiman (salah satu ahli waris Kaiman Bin Tairin); -----
73. Bahwa dengan demikian TERGUGAT VII menolak keabsahan dari Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang menjadi objek perkara dalam Gugatan PENGGUGAT. maka sudah sepatutnya hak untuk mengajukan Gugatan bagi PENGGUGAT ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).-----

**III. PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BUKAN MERUPAKAN BUKTI MUTLAK BAHWA PENGGUGAT ADALAH PEMILIK TANAH YANG DISENGKETAKAN A QUO.**

74. Bahwa TERGUGAT VII menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang dalam Posita Gugatan nomor 13 halaman 5 menyatakan telah membayar

Hal 73 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung sebagai bukti pemilik tanah yang disengketakan, sebagai berikut : -----

*"Bahwa berdasarkan pengajuan permohonan pengukuran PENGUGAT kepada TERGUGAT IV sebagaimana Surat Permohonan Pengukuran No. 07/S/LO-PS/VIII/014/JKT tertanggal 04 Agustus 2014 melalui kantor Law Office Parlin Silaen, SH dengan melengkapi seluruh persyaratan yang diperlukan serta telah melakukan penyelesaian administrasi (pembayaran) untuk dilakukan pengukuran serta pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama PENGUGAT" -----*

75. Bahwa dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan tidak serta merta membuktikan bahwa PENGUGAT adalah pemilik tanah yang disengketakan hal ini sebagai disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960 yang berbunyi sebagai berikut : -----

*"Surat "petuk" pajak bumi (sekarang PBB pajak bumi dan bangunan bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajak bumi bangunan tersebut" -----*

76. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 252, dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (**Vide Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2**) sebagai dasar kepemilikan atas tanah berdasarkan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) PP No. 10/1961 Jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu PP No. 10/1961 Jo. PP 24/1997 sehingga pada saat PENGUGAT mengajukan permohonan pengukuran kepada TERGUGAT V atas Girik Adat C 213 Persil 869 S.I dengan luas kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), TERGUGAT V melakukan penolakan atas permohonan tersebut.; -----

77. Bahwa dengan demikian TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** dalil PENGUGAT tersebut diatas. maka sudah sepatutnya Gugatan PENGUGAT ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

**IV. TERGUGAT VII ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH PADA SAAT PEMBEBASAN LAHAN DI KELURAHAN DUREN SAWIT YANG TERCATAT BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 21 DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO.252 DI KANTOR DEPTANAHAN JAKARTA TIMUR.**

Hal 74 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

78. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya, nomor 5, 6, 7, 8, 12, dan 18 halaman 3-6 untuk jelasnya yang dikutip sebagai berikut; -----

“5. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan fotocopi bukti Sertifikat Tanda Bukti Sementara Hak Milik No. 16 tanggal 31 Maret 1975 tanpa surat ukur No dan Tahun atas nama Sumiaty berdasarkan Penunjukan Hak Usaha diatas tanah Partikulir, bekas Eigendom No. 5331 sebagian yang diterbitkan oleh TERGUGAT V, yang terjadi Akta Jual Beli dari Ny. Sumiyati kepada Sumarto Kusumo dan dilakukan Hibah Kepada TERGUGAT VII; -----

6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta di Jakarta Nomor : 18/9/I/HM/T/2/75 dalam hal menimbang point C berdasarkan Surat Keterangan lpeda tanggal 22 Agustus 1974 No. 3780/6/R/1974 bidang tanah tersebut adalah Tanah Usaha dengan Girik C No. 812 atas nama Ny. Sumiaty; -----

7. Bahwa pada tanggal 08 Mei 1996 di Jakarta adanya surat pernyataan dari Layu Bin Sanen umur 105 Tahun alamat Kp. Cilungup RT.011/02, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur menyatakan benar saya telah mempunyai sebidang tanah sawah yang terletak di RT.002/02 yang dilindungi dengan Surat Girik C. 224 Persil 558 seluas 3936 M2 dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Utara : Tanah Sawah perempuan gedot. -----
- Timur : Tanah pecahannya. -----
- Selatan : Tanah Nyi Kaiman. -----
- Barat : Tanah Darat Layu Bin Sanen,-----

Pada tanggal 12 Maret 1973 telah saya jual kepada Ny. Sumiyati dengan Akte Jual Beli No. 273/DB1973 tertanggal 12 Maret 1973 yang dibuat di hadapan PPAT Camat Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, bahwa dalam pernyataan tersebut tepatnya di belakang plet IKIP dan tanah tersebut tidak ada kaitannya dengan tanah sawah Bapak H. Kaiman Bin Tairin. Di tanda tangani Saksi-saksi H. Puad dan H.H. Nebaya; -----

Hal 75 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa berdasarkan Sertifikat Induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati merupakan Surat Girik C. 224 Persil 558 seluas 3936 M<sup>2</sup>, atas dasar surat pernyataan yang telah di jual oleh Layu Bin Sanen kepada Ny. Sumiyati.-----

12. Bahwa atas terbitnya Sertifikat Hak Milik No. M.21 atas nama Ahmad Damiri berdasarkan bukti-bukti kepemilikannya secara riwayat tanah adalah dari Surat Girik C. No. 813 S.I dengan luas tanah 4.230 M<sup>2</sup> (Empat Ribu Dua Ratus Tiga Puluh meter persegi) merupakan permohonan Hak Konversi dari Eigendom Verponding diatas tanah partikulir bekas No. 5331 sebagian; -----
18. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 252/19991 atas nama TERGUGAT VI tertanggal 17 Juni 1991 yang diterbitkan oleh TERGUGAT V;” -----
79. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan Riwayat atas tanah Ny. Sumiaty dan Achmad Damiri berasal dari Girik C No. 812 dan Hak Konversi dari Eigendom Verponding diatas tanah partikulir bekas No. 5331 sebagian yang dijual kepada Bapak Sumarto Kusumo kemudian dihibahkan kepada TERGUGAT VII adalah **mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;** -----
80. Bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas, TERGUGAT VII merupakan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 252, dan Sertifikat Hak Milik No. 21 pada saat pembebasan lahan untuk pengadaan tanah proyek Banjir Kanal Timur pada tahun 2004 sebagai berikut: -----
- a. Sertiikat Hak Milik No.252 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur tertanggal 17 Juni 1991, atas nama Lilis Kusuma (TERGUGAT II), yang terletak di Kp Cilungkup Rt.008/02, luas 1625 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus dua puluh lima) (untuk selanjutnya disebut **“Sertifikat Hak Milik No.252”**)-(vide Bukti TVII-1); -----
- b. Sertifikat Hak Milik No.21 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Timur tertanggal 12 April 1991, atas nama Lilis Kusuma (TERGUGAT VII), yang terletak di Jl. Kampung Cilungah Duren Sawit, luas 4.820 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) (untuk selanjutnya disebut **“Sertifikat Hak Milik No.21”**)-(vide Bukti TVII-2). -----
81. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 252 berasal dari Sertifikat Hak Milik No.16 (**“Sertifikat M. 16”**) yang diperoleh oleh TERGUGAT VII berdasarkan jual

Hal 76 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan merupakan akibat pemecahan sertifikat karena adanya proyek pembebasan jalan yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum pada tahun 1990 yang menjadi Jl. Raden Intan 2 hingga saat ini. Sehingga Jl. Raden Intan 2 telah membelah Sertifikat M. 16 dari Selatan ke Utara menjadi 2 (dua) sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 251 dan **Sertifikat Hak milik No. 252** (*Vide Bukti TVII-1*); -----

82. Bahwa sejak tahun 2009 Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 telah beralih kepada TERGUGAT VI berdasarkan Akta Jual Beli No.30/2009 tertanggal 11 Desember 2009 dan Akta Jual Beli No.32/2009 tertanggal 30 Desember 2009 dihadapan Notaris Amsal Sulaiman, SH. Sehingga TERGUGAT VII merupakan pemilik lama atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (*Vide Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2*); -----

83. Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) PP No. 10/1961 Jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, disebutkan dengan jelas sebagai berikut: -----

*"Pasal 13 ayat (3) PP No.10/1961: -----*

*"Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak" -----*

*Pasal 13 ayat (4) PP No.10/1961: -----*

***"Sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat-tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria."** -----*

*Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997: -----*

***"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya..."** -----*

84. Bahwa dengan demikian adalah jelas **TERGUGAT VII merupakan pemilik yang sah secara hukum atas Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 pada saat pembebasan lahan untuk proyek Banjir Kanal Timur** yang sama sekali tidak dapat dibantah keabsahannya oleh PENGGUGAT.-----

**V. PEMBAYARAN GANTI RUGI PEMBEBASAN LAHAN PADA TANAH MILIK TERGUGAT VII DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 21 DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 252 ADALAH SAH**

Hal 77 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

85. Bahwa **TERGUGAT VII menolak dengan tegas dalil dari PENGGUGAT**

dalam Posita Gugatan nomor 4 dan 19 halaman 3 dan 6 , sebagai berikut: ---

*"4. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan data fotocopi KWITANSI pada tanggal 29 Desember 2004 KWITANSI No. 438/12/29/2004 di proses oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang menyatakan sudah terima dari Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta, banyaknya uang Rp. 2.427.264.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah) dengan luas tanah yang dibebaskan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama Ahmad Damiri seluas 2.352 M2 diterbitkan oleh TERGUGAT V (SPH peta No.. 6) yang diterima oleh TERGUGAT VII;----*

*19. Bahwa PENGGUGAT beserta ahli waris Kaiman Bin Tairin yang seharusnya mendapatkan Tanah yang terkena Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Wilayah Kotamadya Jakarta Timur. Akan tetapi berdasarkan KWITANSI pada tanggal 29 Desember 2004 KWITANSI No. 438/12/29/2004 yang diproses oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang menyatakan sudah terima dari Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta, banyaknya uang Rp. 2.427.264.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah) dengan luas yang dibebaskan tanah SHM No. 21 seluas 2.352 M2 (SPH peta No. 6) yang diterima oleh TERGUGAT VII" -----*

86. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** dalil PENGGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT beserta ahli waris Kaiman bin Tairin merupakan pihak yang berhak untuk menerima pembayaran ganti rugi atas pengadaan tanah untuk proyek Banjir Kanal Timur karena sebagai pemilik atas tanah berdasarkan Hak Adat Girik C No. 213 Persil 869 S.I seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi); -----

87. Bahwa TERGUGAT I yang menunjuk P2T Banjir Kanal Timur dan Dinas Pekerjaan Umum untuk melakukan pembebasan atas tanah Proyek Banjir Kanal Timur kepada pemilik tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sedangkan pada saat pembebasan tanah tersebut TERGUGAT VII tercatat sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 oleh TERGUGAT V sebagai dasar kepemilikan

Hal 78 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id  
tanah yang sah menurut peraturan dan perundang-undangan yang berlaku kemudian dengan adanya Pembebasan Tanah Proyek Banjir Kanal Timur tersebut mengambil sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (*Vide* **Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2**); -----

88. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT dan ahli waris Kaiman bin Tairin merupakan pihak yang sah untuk menerima ganti kerugian atas tanah tersebut berdasarkan Hak Adat Girik C No. 213 Persil 869 S.I seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) adalah **tidak berdasar dan, sama sekali tidak benar dan mengada-ada**, karena bertentangan dengan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) PP No. 10/1961 Jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang mengatur mengenai Sertipikat yang dimiliki TERGUGAT VII adalah bukti yang sah atas kepemilikan tanah menurut peraturan dan perundang-undangan sebagai berikut : -----

*"Pasal 13 ayat (3) PP No.10/1961: -----*

*"Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak" -----*

*Pasal 13 ayat (4) PP No.10/1961: -----*

**"Sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat-tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria."** -----

*Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997: -----*

**"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya..."** -----

89. Bahwa jelas berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Tanah dan Benda-Benda Lain Diatas Dengan Ganti Rugi yang ditandatangani oleh TERGUGAT VII dan Ir. LEO YANMER SIANTURI selaku perwakilan Dinas Pekerjaan Umum (**Bukti TVII-7**) dan ditandatangani oleh Ir. H. M. Fodly Misbach, MM selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan disaksikan oleh TERGUGAT III, TERGUGAT IV, Kepala Sudin Pertanian dan Kehutanan Kotamadya Jakarta Timur, Kepala Kantor Tata Bangunan dan Gedung Kotamadya Jakarta Timur dan TERGUGAT V dengan memberikan ganti kerugian kepada TERGUGAT VII adalah **sah secara hukum dan telah sesuai dengan bukti kepemilikan yang diakui oleh Negara atas tanah pada perkara a quo** menurut Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak

Hal 79 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 21/2017/PDT/PT.DKI (Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2) milik TERGUGAT VII

seperti telah diuraikan diatas yang dicatat oleh TERGUGAT V sebagai institusi yang berwenang mengatur dan mengawasi pertanahan nasional.-----

90. Bahwa selain itu pula berdasarkan surat dari Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur tertanggal 20 April 2009, nomor: 262/-1.711.37, kepada Robert Tambunan, Perihal : Penjelasan Peta Bidang No. 6 Pengadaan Tanah Banjir Kanal Timur di Kelurahan Duren Sawit ("**Surat Pemkot No. 262**") ("**Bukti TVII-8**"), sebagai berikut: -----

*"...sesuai daftar inventarisasi P2T Kota Administrasi Jakarta Timur Peta bidang No. 6 seluas 4.012 m<sup>2</sup> (trace basah 2.352 m<sup>2</sup> dan trace kering 1.660 m<sup>2</sup>) di Kelurahan Duren Sawit tercatat atas nama Lilis Kusuma dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 21/Duren Sawit tanggal 12 Agustus 1975. -----*

*Berkaitan dengan hal tersebut diatas dan permohonan pemblokiran Saudara dimaksud dengan menggunakan bukti kepemilikan Girik C.213 Persil 868 Blok S.III atas nama Kaiman Bin Tairin tidak beralasan mengingat lokasi/letak obyek tanahnya tidak pada peta bidang no. 6 Kelurahan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur. -----*

91. Bahwa dengan demikian PENGUGAT dan ahli waris Kaiman bin Tairin tidak mempunyai hak terhadap ganti rugi pada pembebasan hak atas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (*vide* Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2) milik TERGUGAT VII pada pembebasan lahan untuk proyek Banjir Kanal Timur. Oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia dan terhormat untuk menolak gugatan atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

## VI. TERGUGAT VII TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIDALILKAN OLEH PENGUGAT

92. Bahwa TERGUGAT VII menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Gugatan bagian Posita nomor 9, 16, 17, 20, 22, 23, 25, 26, dan 28 halaman 4, 5, 6, 7, dan 8, yang berbunyi sebagai berikut: -----

"9. Bahwa Surat Girik C. 213 Persil 869 S.I atas nama Kaiman Bin Tarin obyek tanahnya bukanlah Sertifikat Induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati, obyek tanah Ny. Sumiyati adalah Surat Girik C. 224 Persil 558

Hal 80 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan demikian **TERGUGAT VII secara melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM pada pasal 1365 KUH Perdata.**-----

16. Bahwa atas Sertifikat induk Nomor M. 16 atas nama Ny. Sumiyati menjadi Sertifikat TERGUGAT VI dengan pecahan No 252/Duren Sawit atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 24 Mei 1991 Nomor 1723/1991 seluas 972 M2 (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Dua) meter persegi berdasarkan Akta Jual Beli No. 30 /2009 oleh Notaris & PPAT Amsal Sulaeman tanggal 11 Desember 2009 kepada TERGUGAT VI telah terjadi kelalaian dan penguasaan secara tidak sah sehingga menimbulkan kerugian secara hukum; -----
17. Bahwa atas terbitnya Sertifikat induk Nomor M.16 atas nama Ny. Sumiyati, Sertifikat Hak Milik No. M.21 atas nama Ahmad Damiri, dan Sertifikat No. 252/1991 atas nama TERGUGAT VI berdasarkan bukti-bukti kepemilikannya dan penguasaan secara tidak sah secara melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM pada pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa: -----  
"Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa akibat kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut: --
20. Bahwa atas hal tersebut terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, dan TERGUGAT VII; -----
22. Bahwa dalam era Transparansi pada saat ini, masyarakat (dalam hal ini PENGUGAT) perlu adanya Keterbukaan dalam hal mengungkapkan Fakta-Fakta Hukum agar tidak terjadi Kesewenang-wenangan Pemerintah dalam menguasai hak milik masyarakat. Dan sejak diketahuinya tanah PENGUGAT telah dikuasai oleh TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII, PENGUGAT telah cukup sabar menunggu ititkad baik Pemerintah dan telah beberapa kali dan bertahun-tahun menunjuk perwakilannya dalam hal melakukan upaya **MEDIASI** dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII akan tetapi tidak ada Respon Positif dan terkesan enggan untuk melakukan Mediasi, hal ini menunjukan sikap **AROGANSI PEMERINTAH (DKI) DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA** terhadap Pengugat; -----

Hal 81 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa terhadap penguasaan tanah secara **TIDAK SAH** dan **MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII tersebut telah diperingatkan oleh PENGGUGAT saat sebelum diajukannya gugatan ini untuk dikembalikan kepada PENGGUGAT saat sebelum diajukannya gugatan ini untuk dikembalikan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang sesuai dari TERGUGAT VII bahkan TERGUGAT VI tetap menguasai obyek sengketa secara terus menerus hingga saat ini dan melawan hukum;-----

25. Bahwa saat ini diatas tanah milik PENGGUGAT aquo yang di kuasai oleh TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII (sedang dalam penyelesaian), dan hal ini dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan **TINDAKAN PIDANA**;-----

26. Bahwa hingga saat ini TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII tidak dapat membuktikan hak atas Penguasaan Tanah Penggugat di Kampung Cilungup Jn. Raden Inten Raya Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, sangat disayangkan atas tindakan kesewenang-wenangan yang telah dilakukan oleh Pemerintah terhadap masyarakat (dalam hal ini PENGGUGAT). Sehingga untuk Kepastian Hukum bagi PENGGUGAT **Perlu ditegaskan atas RIWAYAT TANAH SIAPA SERTIFIKAT ITU DAPAT TERBIT?**-----

28. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII, tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak dapat menguasai, menikmati serta menjual obyek sengketa sejak tahun 2000 hingga saat ini, maka sudah sepantasnya kalau TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT;-----

93. Bahwa PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT VII dengan menerima ganti kerugian atas tanah proyek Banjir Kanal Timur sebagai perbuatan melawan hukum adalah **tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum**, karena **TERGUGAT VII secara hukum adalah pemilik tanah yang sah pada saat pembebasan tanah untuk proyek Banjir Kanal Timur berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 sejak tahun 1991 (vide Bukti TVII-1 dan Bukti**

Hal 82 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan **TVII-2** yang dipergo dengan itikad baik berdasarkan Akta Jual Beli No.11/V/JB/HM/1991 Jatinegara tertanggal 15 Januari 1991 dibuat dihadapan Notaris Amsal Sulaeman, SH. sesuai syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPdata; -----

94. Bahwa **dalil PENGGUGAT tidak jelas dan mengada-ada** karena tidak ada unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dapat terpenuhi mengenai penerbitan Sertifikat Hak Milik No.252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (**vide Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2**) karena TERGUGAT V mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No.252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (**vide Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2**) telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku , maka kami **Mohon Bukti** oleh PENGGUGAT yang dapat menguraikan kebenaran adanya unsur kesalahan atau kesengajaan yang terpenuhi pada penerbitan sertifikat tersebut; -----
95. Bahwa TERGUGAT VII sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dikemukakan oleh PENGGUGAT. Proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. 21 dan ganti rugi yang dibayarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Banjir Kanal Timur (P2T BKT) bersama-sama dengan Ir. Leo Yanmer Sianturi selaku perwakilan dari Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta kepada TERGUGAT VII berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Tanah dan Benda-Benda Lain Diatas Dengan Ganti Rugi (**Bukti TVII-7**) adalah **sah secara hukum** karena TERGUGAT VII merupakan pemilik sah atas tanah diatas Sertifikat Hak Milik No. 252 (**Vide Bukti TVII-1**) dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (**Vide Bukti TVII-2**) berdasarkan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) PP No. 10/1961 jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, sehingga tidak terbantahkan lagi bahwa proses pembayaran ganti rugi atas pembebasan lahan untuk pengadaan tanah Banjir Kanal Timur sudah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku; -----
96. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut **tidak benar dan sama sekali tidak berdasarkan hukum.** Sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Eksepsi diatas bahwa dalil perbuatan melawan hukum PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak memenuhi keempat unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata Jo. Arrest Hoge Raad 31 Januari 1999 dalam perkara Cohen vs lidenbaum serta berdasarkan doktrin hukum yang dikemukakan oleh R. Setiawan, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Pokok-pokok Hukum Hal 83 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan, diterbitkan oleh, penerbit Binacipta Bandung, tahun 1994, halaman 75, yakni sebagai berikut: -----

- a. adanya suatu perbuatan yang melanggar suatu hak hukum orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain; -----
- b. adanya kesalahan pada diri si pembuat, yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja. -----
- c. adanya kerugian pada diri penggugat, dan -----
- d. adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara kesalahan si pembuat dengan kerugian yang timbul. -----

**Unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) tersebut adalah bersifat kumulatif, sebagaimana yang dinyatakan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 371 K/Sip/1973 tanggal 22 Oktober 1975, sehingga dengan tidak terpenuhinya salah satu unsur tersebut maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*). Dalam Gugatannya, PENGUGAT tidak menguraikan semua unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) tersebut apalagi membuktikan perbuatan TERGUGAT VII mana yang memenuhi semua unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) tersebut: -----**

97. Bahwa TERGUGAT VII tidak melakukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) terhadap PENGUGAT sebagaimana terurai berikut ini: -----

- A. Adanya suatu perbuatan yang melanggar suatu hak hukum orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain: -----
  - (i) Bahwa suatu perbuatan yang melanggar hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelaku yang dapat berupa melakukan sesuatu (aktif) dan tidak melakukan sesuatu (pasif) yang bersifat melawan hukum; -----

Hal 84 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ii) Bermana TERGUGAT VII tidak pernah melakukan perbuatan secara aktif maupun pasif yang ditujukan untuk melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Sebagaimana telah dijelaskan di atas, TERGUGAT VII telah memperoleh Sertifikat Hak Milik No. 252 (*Vide Bukti TVII-1*) dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (*Vide Bukti TVII-2*) dengan itikad baik berdasarkan Akta Jual Beli No.11/V/JB/HM/1991 Jatinegara tertanggal 15 Januari 1991 dibuat dihadapan Notaris Amsal Sulaeman, SH. sesuai syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPdata:; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas TERGUGAT VII tidak melakukan suatu perbuatan yang melanggar suatu hak hukum orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat. -----

B. Adanya kesalahan pada diri si pembuat, yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja: -----

TERGUGAT VII sama sekali tidak melakukan kesalahan dalam perkara perdata *a quo* oleh karena tindakan TERGUGAT VII mengakui kepemilikan atas objek perkara *a quo* didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah atas bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 252 (*Vide Bukti TVII-1*) dan Sertifikat Hak Milik No. 21 (*Vide Bukti TVII-2*). -----

C. Adanya kerugian pada diri penggugat: -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti TERGUGAT VII tidak melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum, sehingga tidak ada kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat dari perbuatan TERGUGAT VII pada diri PENGGUGAT. PENGGUGAT juga tidak sanggup menguraikan secara terperinci kerugian-kerugian yang diderita akibat perbuatan TERGUGAT VII yang dianggap melanggar hukum, sehingga terbukti bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT adalah tidak berdasar dan sangat mengada-ada (*absurd*). Selain itu pula, PENGGUGAT bukan pemilik sah atas tanah tersebut karena dasar kepemilikan atas tanah *a quo* tidak sesuai

Hal 85 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) PP No. 10/1961 jo. Pasal 32

ayat (1) PP 24/1997; -----

- D. Adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara kesalahan si pembuat dengan kerugian yang timbul: -----

Sebagaimana telah diuraikan di atas, dalam perkara perdata *a quo* tidak ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT VII terhadap PENGGUGAT; -----

98. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, terbukti **TERGUGAT VII tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) (Pasal 1365 KUHPerdata)** sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak memiliki hak atas uang ganti kerugian pada pembebasan lahan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 252 dan Sertifikat Hak Milik No. M. 21 (***vide* Bukti TVII-1 dan Bukti TVII-2**) atas nama TERGUGAT VII, sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

## VII. TENTANG TUNTUTAN KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIIL

99. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya, nomor 29, dan 30 pada halaman 8, yang pada intinya mendalilkan PENGGUGAT telah menderita kerugian materiil sebesar Rp.24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) dan immateriil Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah), sebagai berikut: -----

- "29. *Bahwa melihat Taksiran Nilai Jual Objek ata tanah di Jl. Kampung Cilungup Jl. Raden Inten Raya Kel. Duren Sawit Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan luas tanah 3000 m2, harga tanah Rp. 8.000.000,00 (Delapan Juta Rupiah) per meter2; -----*
30. *Bahwa kerugian sebagaimana tersebut diatas adalah dengan perincian sebagai berikut: -----*
- c. **KERUGIAN MATERIIL** *Penggugat dimana tidak dapat menikmati, menguasai serta menjual obyek sengketa sejak tahun 2000 hingga gugatan ini diajukan dengan total kerugian **Keseluruhan Kerugian Materiil sebesar : Rp. 24.000.000.000,00 (Dua Puluh Empat Milyar); -***

Hal 86 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **KERUGIAN IMMATERIIL** Penggugat dimana telah menghabiskan tenaga, pikiran, waktu serta biaya yang cukup besar dalam menghadapi permasalahan ini sejak tahun 2000, sebesar **Rp. 20.000.000.000,00** (Dua Puluh Milyar Rupiah)” -----

100. Bahwa Gugatan PENGUGAT mengenai ganti rugi materil dan immateriil sangat tidak berdasar karena tidak didukung dengan perincian yang lengkap serta tidak adanya informasi mengenai denah tanah yang terkena dampak kerugian dengan penjelasan mengenai kerugian immateriil konkrit yang dialami PENGUGAT. Hal tersebut karena kerugian immateriil sangat berkaitan erat dengan nama baik dan reputasi seseorang atau institusi dalam masyarakat sehingga jika timbul suatu kerugian immateriil berarti yang dirusak adalah nama baik dan reputasi seseorang atau institusi dalam masyarakat yang dilakukan secara terbuka dimuka umum; -----
101. Bahwa PENGUGAT pun telah asal-asalan memberikan dasar pengenaan ganti kerugian dan tidak konsisten menguraikan secara rinci kerugian yang diderita oleh PENGUGAT diantara gugatan dengan tuntutan. Oleh karena itu sudah sepatutnya tuntutan materil dan immateriil dalam Gugatan PENGUGAT bagian Petitum nomor 6 halaman 10-11 ditolak atau tidak diterima oleh Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara perdata *a quo*. Hal ini didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut ; -----

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984, No.588/K/Sip/1983, yang diantaranya berbunyi : -----

**“Bahwa tentang tuntutan PENGUGAT asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak.”**

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 8 Mei 1980, No.550/K/Sip/1979, yang diantaranya berbunyi : -----

**“Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari PENGUGAT asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak dapat diadakan perincian”. -----**

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 18 Agustus 1988, No.1720/K/Pdt/1986, yang diantaranya berbunyi : -----

**“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.” -----**

Hal 87 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 31 September 1983, No.19 K/Sip/1983. yang berbunyi sebagai berikut :

***“Menimbang bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”. -----***

102. Bahwa oleh karena itu berdasarkanurisprudensi dimaksud, maka Gugatan PENGUGAT dalam perkara perdata ini harus ditolak atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). -----

## VIII. TUNTUTAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) PENGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

103. Bahwa TERGUGAT VII menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Gugatannya bagian posita nomor 31 halaman 8, dimana PENGUGAT menuntut diletakkannya sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas: -----

- Tanah kosong yang terletak di Jalan Radin Inten Rt. 006/RW.02 Kelurahan Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur dengan luas tanah 972 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 252 atas nama TERGUGAT VI; -----

104. Bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) PENGUGAT tidaklah beralasan dan mengada-ada, hal tersebut jelas karena PENGUGAT tidak membuktikan adanya alasan untuk mengajukan permohonan sita jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR. Adapun alasan untuk mengajukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sebagai berikut: -----

- Ada persangkaan yang beralasan; -----
- Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya; -----
- Dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan penggugat; -----
- Sebelum putusan berkekuatan hukum yang tetap ; -----

Adapun Pasal 227 ayat (1) HIR mengatur sebagai berikut: -----

*“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan*

Hal 88 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.” -----

105. Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, **PENGUGAT harus dapat membuktikan terlebih dahulu adanya alasan-alasan tersebut diatas sebelum mengajukan permohonan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri Bekasi.** Namun faktanya PENGUGAT sama sekali tidak menguraikan alasan pengajuan sita jaminan terhadap harta kekayaan TERGUGAT VI (dahulu milik TERGUGAT VII) dalam Gugatan *a quo*; -----

106. Bahwa untuk memutuskan mengenai masalah sita jaminan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur harus memperhatikan alasan-alasan yang menjadi dasar permohonan sita jaminan tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) No. 05 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) (“**SEMA No. 05 Tahun 1975**”). Dimana dalam Butir 1 (a) SEMA No. 05 Tahun 1975 tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia memerintahkan: “**agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-Undang (Pasal 227 HIR/261 R.Bg)**”. Hal tersebut juga dikemukakan oleh M. Yahya Harahap., dalam bukunya “**Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag**”, Cet. II. Penerbit Pustaka, Bandung: 1990, pada HALaman 34-35 yang untuk jelasnya kami kutip sebagai berikut: -----

“Oleh karena itu agar penderitaan dan penghukuman yang belum berdasar kesalahan itu jangan sampai keliru di belakang hari, hakim yang bersangkutan harus berhati-hati dan cermat. Jangan sampai terjadi, sita yang sudah diletakkan atas harta TERGUGAT, tapi pada saat putusan dijatuhkan, ternyata hakim uang bersangkutan menolak gugat PENGUGAT”.-----

Seperti yang dikatakan, alas an permohonan sita jaminan nampaknya sangat sederhana, tapi dari keadaan yang sederhana tadi dituntut kewaspadaan dan kecermatan. Alasan dimaksud dapat diuraikan sebagai

Hal 89 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ada persangkaan yang beralasan, -----
- Tergugat akan menggelpkan barang-barangnya. -----
- Dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan penggugat.-----
- Sebelum putusan berkekuatan hukum yang tetap.Itulah beberapa unsur yang harus dipenuhi alas an pengabulan sita jaminan (Conservatoir beslag) oleh hakim; -----

107. Bahwa selain itu Pengadilan Negeri Jakarta Timur juga harus berhati-hati dalam menanggapi permohonan sita jaminan PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam SEMA No. 05 Tahun 1975 dimana jajaran kehakiman diperintahkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia **untuk sangat berhati-hati dalam menetapkan sita jaminan dan agar tidak mengabaikan syarat-syarat penetapan sita jaminan yang diatur dalam Pasal 227 HIR;** -----

108. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat untuk melakukan sita jaminan atas harta kekayaan TERGUGAT VI (dahulu milik TERGUGAT VII) sebagaimana disebut diatas maka tuntutan **PENGGUGAT untuk meletakkan sita jaminan sebagaimana dalam posita Gugatan nomor 31 harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);** -----

## IX. TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

109. Bahwa TERGUGAT VII **menolak dengan tegas** dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya bagian posita nomor 32 halaman 9, dan bagian petitum subsidair poin 2 halaman 9 dalam Putusan Provisi (*Provisionil*) dan nomor 8 halaman 11 dimana PENGGUGAT menuntut adanya uang paksa (*dwangsom*); -----

110. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, TERGUGAT VII tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut tidak mempunyai dasar hukum. **Dengan demikian jelas tuntutan uang paksa (dwangsom) yang diajukan PENGGUGAT adalah tidak berdasarkan hukum oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara perdata ini untuk menolak**

Hal 90 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan ~~tuntutan mahagupaksa (dwangsom)~~ PENGGUGAT sebesar Rp 5.000.000,-  
(lima juta Rupiah) per hari sebagaimana terlihat dalam Gugatannya,  
bagian posita nomor 32 halaman 9, dan bagian petitum subsidair poin 2  
halaman 9 dalam permohonan Putusan Provisi (*Provisionil*) dan bagian  
petitum nomor 8 halaman 11; -----

## X. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA DAN PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN

111. Bahwa TERGUGAT VII menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam petitum nomor 8 Gugatan mengenai permohonan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dalam hal putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, Banding, dan Kasasi dan nomor 34 halaman 9 pada Putusan Provisi (*Provisionil*) dikarenakan sesuai dengan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil ("**SEMA No. 3/2000**"), tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* dan Provisi tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari PENGGUGAT. Berdasarkan fakta yang ada semua dalil PENGGUGAT hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA No. 3/2000 yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut: -----

- Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscriff*) yang tidak dibantah kebenarannya.. dst; -----
- Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak terbahtah; -----
- Gugatan tentang sewa-menyewa tanh, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst:-----
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)... dst; -----
- Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv; -----
- Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.. dst; -----
- Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ; -----

Hal 91 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

112. Bahwa dikarenakan tidak ada satu pun ketentuan dari SEMA No. 3/2000 tersebut yang dipenuhi oleh PENGUGAT dalam dalil Gugatannya, **maka permohonan PENGUGAT mengenai Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Putusan Provisionil harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada Bagian Eksepsi dan Bagian Pokok Perkara tersebut di atas, maka TERGUGAT VII mohon agar Majelis Hakim dalam perkara perdata ini memutuskan hal-hal sebagai berikut; -----

## **DALAM EKSEPSI :** -----

1. Menolak Eksepsi PENGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan GUGATAN PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); -----

## **DALAM POKOK PERKARA :** -----

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar segala biaya perkara; -----  
*A t a u*, -----

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain maka TERGUGAT II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 24 November 2016, telah menjatuhkan putusan Sela, yang amarnya sebagai berikut : -----

## **DALAM EKSEPSI :** -----

1. Menolak Eksepsi Tergugat VII tersebut; -----
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan dalam perkara ini; -----
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 16 Februari 2017, telah menjatuhkan putusan, yang amarnya sebagai berikut : -----

## **DALAM EKSEPSI :** -----

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I ,Tergugat VI dan Tergugat VII ; -----

## **DALAM POKOK PERKARA :** -----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar beaya perkara sebesar Rp. 3.222.000,- (tiga juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah) ; -----

Hal 92 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Membaca Aktes Permohonan Banding Nomor 20/Tim/III/2017-AP Jo Nomor 293/ PDT.G/ 2016/ PN. JKT. TIM, tanggal 01 Maret 2017 yang dibuat oleh CORIANA JULVIDA SARAGIH, SH, MH, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 293/ Pdt.G / 2016 / PN.Jkt.Tim, tanggal 16 Februari 2017 dan permohonan tersebut telah diberitahukan kepada : -----

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 Maret 2017 ; -----
- Terbanding II semula Tergugat II Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 20 Maret 2017 ; -----
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2017 ; -----
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 20 Maret 2017 ; -----
- Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 29 Maret 2017 ; -----
- Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 4 April 2017 ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan banding ini telah mengajukan memori banding tertanggal Jakarta 21 Maret 2017; yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 24 Maret 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada : -----

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 05 April 2017 ; -----
- Terbanding II semula Tergugat II Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 27 April 2017 ; -----
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 04 April 2017 ; -----
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 31 Maret 2017 ; -----
- Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 05 April 2017 ; -----
- Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 11 April 2017 ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding VI semula Tergugat VI telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Jakarta 09 Juni 2017; yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 09 Juni 2017, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 31 Juli 2017 ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding VII semula Tergugat VII telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Jakarta 05 Juni 2017; yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 06 Juni 2017, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 31 Juli 2017 ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Jakarta 07 Agustus 2017; yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 08 Agustus 2017, kontra memori banding tersebut telah

Hal 93 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI







## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta melalui Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pemeriksa Perkara berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

TENTANG PERMOHONAN : -----

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ; -----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 293/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tanggal 16 Februari 2017 yang dimohon banding ; -----

MENGADILI SENDIRI : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi/Keberatan Konpentasi Absolut Para Terbanding semula Para Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Manangguhkan semua biaya yang timbul dalam perkara Nomor 293/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim sampai adanya putusan yang bersifat mengakhiri akhir untuk dibebankan kepada pihak yang dikalahkan secara tanggung renteng ; -----

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya Terbanding VI semula Tergugat VI telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap memori banding tersebut, sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sudah tepat dan benar dari segi penilaian fakta maupun penerapan hukum, karenanya haruslah dipertahankan dan dikuatkan ; -----
- Berdasarkan yang telah diuraikan tersebut diatas maka bersama ini kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan : -----

- Menolak permohonan banding Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 293/ Pdt.G/ 2016/PN.JKT.TIM tanggal 16 Februari 2017 ; -----

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap memori banding tersebut, sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : ----

- Bahwa Judex Factie dalam perkara Nomor 293/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tanggal 16 Februari 2017 telah memutus perkara cermat dan tepat baik di dalam

Hal 95 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI  
Menimbang, bahwa dalam putusan in casu dengan adil, maupun di dalam diktum putusan perkara a quo tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap memori banding tersebut, sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

- Bahwa apabila dicermati memori banding dari Pembanding semula Penggugat, dalil-dalil Pembanding semula Penggugat merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada proses persidangan pada Tingkat Pertama yang menguraikan tentang duduknya perkara, bukti-bukti dan saksi yang mana sudah dipertimbangkan dengan cermat, tepat dan benar oleh Judex Factie Tingkat Pertama ; -----

Menimbang bahwa , Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 293/Pdt.G/ 2016/ PN. Jkt. Tim. tanggal 16 Februari 2017 tersebut diatas mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempelajari pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut diatas, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar oleh karena itu dapat disetujui dan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ; -

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 16 Februari 2017 Nomor : 293/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tersebut dapat dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Pembanding semula Penggugat tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat Undang-undang No.20 Tahun 1948 jo Ketentuan-ketentuan HIR, JIS Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No.49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan perkara ini; -----

;

### MENGADILI ;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat; ---

Hal 96 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Mengucapkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 293/  
Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tanggal 16 Februari 2016 yang dimohonkan  
banding tersebut ; -----

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ); -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **RABU tanggal 29 November 2017** oleh **PURNOMO RIJADI, SH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **HUMUNTAL PANE, SH.MH** dan **M. ZUBAIDI RAHMAT, SH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 626/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 23 Oktober 2017, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **KAMIS tanggal 21 DESEMBER 2017**, dalam sidang terbuka untuk umum, dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta **Ny.Hj. YETTI OYONG, SH. MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut berdasarkan durat penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 626/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 23 Oktober 2017, akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.; -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

**HUMUNTAL PANE, SH.MH**

**PURNOMO RIJADI, SH**

**M. ZUBAIDI RAHMAT, SH**

**PANITERA PENGGANTI,**

**Ny. Hj. YETTI OYONG, SH.MH.**

Hal 97 dari Put. No. 626/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Rincian biaya perkara :

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

#### *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)