



PUTUSAN

NOMOR: 422/PDT/2018/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 ; -----

1. **Tuan Chandra Gunawan**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Pluit Putra Kencana Nomor. 18 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta.,Pembanding diwakili oleh Kuasanya **Tjandra Putra,S.E.,S.H., dkk** seluruhnya Advokat, pada Kantor Hukum 'PRISMA & CO Advocate , Legal & Tax Consultant ,berkedudukan dan berkantor pusat di Cyber 2 Tower, Lantai 22 Jalan H.R.Rasuna Said Blok X-5 No. 13 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Juni 2017 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;-----
2. **Ny. Bunian Leo**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Pluit Putra Kencana Nomor. 18 ,Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, diwakili oleh Kuasanya **Tjandra Putra,S.E.,S.H., dkk** seluruhnya Advokat, pada Kantor Hukum 'PRISMA & CO Advocate , Legal & Tax Consultant ,berkedudukan dan berkantor pusat di Cyber 2 Tower, Lantai 22 Jalan H.R.Rasuna Said Blok X-5 No. 13 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Juni 2017 , selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;-----
3. **Tuan Andreas Solaiman**, Warga Negara Indonesia, berdasarkan foto kopi KTP menyebut beralamat di Jl. Muara Karang Blok E.5 B/53 Rt.005 Rw.017, Kel. Pluit, Kec.Penjaringan - Jakarta Utara dan atau APARTEMEN MENARA MARINA Lt.18 D & E RT . 009/Rw.05 Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, diwakili oleh Kuasanya **Tjandra**

Hal 1 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putra, S.E., S.H., dkk seluruhnya Advokat, pada Kantor Hukum 'PRISMA & CO Advocate', Legal & Tax Consultant, berkedudukan dan berkantor pusat di Cyber 2 Tower, Lantai 22 Jalan H.R.Rasuna Said Blok X-5 No. 13 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Juni 2016 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III semula TERGUGAT III**; --- Selanjutnya disebut **Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** ;-----

M e l a w a n

- 1. The Tiau Hok Alias Ahok**, Umur 61 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Bhakti No. 12 Rt.06/Rw.002 Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili kuasanya bernama **Ratih Puspa Nusanti, S.H.**, Advokat dan Pengacara berkantor di Jl Ampera Raya Gang Kancil Nomor 30 Pasar Minggu Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Januari 2016 yang kemudian kuasa tersebut dicabut berdasarkan surat pencabutan tanggal 18 Agustus 2016 lalu memberikan kuasa kepada **Rusli Achmad Ardiansyah, S.H., Daniel Tourino Voll, S.H., Frederik W. Lalopua, S.H.**, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 24-08-2016 yang kemudian kuasa tersebut dicabut berdasarkan surat pencabutan pada tanggal 23 September 2016, lalu memberikan kuasa kepada **Drs. Basuki, S.H., M.H., C.L.A., Syaiful Yadi, S.H., C.L.A.**, dan **Taoria, S.H.**, para Advokat/Pengacara/ Konsultan Hukum pada Kantor Hukum BAREN & REKAN, berkedudukan di Cibubur Country Cluster Corn Field Blok CA.OV No.7, Kelurahan Cikeas Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat Telp. 0813 86045567, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 26 September 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tanggal 28 September

Hal 2 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, selanjutnya disebut selanjutnya disebut sebagai

TERBANDING I semula PENGUGAT; -----

2. Tuan Suryadi Warjiman, Warga Negara Indonesia, berdasarkan K.T.P. menyebut beralamat di Jalan Kapuk Muara Rt.006/Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT IV ; -----**

3. Tuan Roy P. Tambunan, Warga Negara Indonesia, berdasarkan kuasa yang diberikan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, beralamat di Jalan Medan Merdeka Barat Nomor.2 Jakarta yang senyatanya alamat dimaksud adalah Kantor Menteri Pertahanan dan Keamanan R.I., sejak dahulu dan sekarang menjadi Kantor Menteri Koordinator Politik Hukum dan Keamanan R.I. sehingga alamatnya adalah fiktif dan orangnya juga fiktif, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT V ;-----**

4. Negara Republik Indonesia cq. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTAHANAN NASIONAL RI cq. KEPALA KANTOR PERTAHANAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Laksamana Muda Yos Sudarso nomor 27 – 29 Tanjung Priok selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT: -----**

Pengadilan Tinggi DKI tersebut ;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 Januari 2016 dalam Register Nomor 17 /Pdt.G /2016 /PN.Jkt.Utr **berikut perbaikannya pada tanggal 29 Juni 2016**, telah mengajukan gugatan dengan dalil sebagai berikut:-----

1. Bahwa gugatan ini dilakukan penggabungan karena kesamaan kepentingan Penggugat, untuk melawan Para Tergugat yang sama dengan tujuan menghindari Keputusan yang saling bertentangan dan untuk kepentingan beracara secara sederhana, cepat dan biaya ringan.

Hal 3 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan ini di daftarkan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Administrasi Jakarta Utara adalah berdasarkan ketentuan pasal 118 ayat (3) HIR, yang menegaskan bahwa kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.
3. Penggugat adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03 dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah bersertipikat hak milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 dengan pembukuan dan penerbitan sertipikat tertanggal 05 Oktober 2015 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dengan Surat Ukur tertanggal 02 Oktober 2015 nomor 00480/Kapuk Muara/2014 dengan batas - batas :

Utara : Tanah THE TIAU HOK girik milik adat C nomor 40 sisa.
Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC
Selatan : Tanah PTTOPAK UTAMA
Barat : Tanah Sotengnio.
 - b. Sebidang tanah milik adat girik C nomor no 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN bin BARU persil 119 S.I sisa seluas 3.985 M2 sedang dalam proses sertifikasi dan sudah dilakukan pengukurannya oleh Turut Tegugat pada tanggal 27 November 2015 dengan batas - batas:

Utara : Tanah ANDREAS SOLAIMAN bekas tanah Mamat binRebo
Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC
Selatan : Tanah THE TIAU HOK SHM no 9258
Barat : Tanah Sotengnio.
4. Bahwa Penggugat memperoleh sertipikat hak milik tanah nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 tertanggal 05 Oktober 2015 dengan Surat Ukur tertanggal 02 Oktober 2015 nomor 00480/Kapuk Muara/2015 dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. Adalah hasil revisi terhadap sertipikat hak milik tanah nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 tertanggal 22 Januari 2015 dengan Surat Ukur tertanggal 14 April 2014 nomor 00073/Kapuk Muara/2014 yang diterbitkan Turut Tegugat dari konversi pengakuan hak seluas 2.900 M2 atas tanah milik adat girik C nomor no 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN bin BARU persil 119 SI sisa 6.885 M2,

Hal 4 Putusan No.422/PDT/2018/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

sebagai tindak lanjut pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 89/HM/BPN.31-BTL/2013 tanggal 3 Oktober 2013 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1073/Kapuk Muara seluas 2.900 M2 atas nama ANDREAS SOLAIMAN terletak di Jalan Kapuk Muara RT 002 / 03 Kelurahan Kapuk muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Propinsi Daerah khusus ibukota Jakarta karena salah objek menjadi cacat Administrasi dalam penerbitannya.

5. Bahwa adapun pengukuran pada tanggal 27 November 2015 adalah dilakukan Turut Tergugat dalam rangka sertifikasi tanah atas nama PENGUGAT sebagai konversi pengakuan hak atas tanah milik adat girik C nomor no 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN bin BARU persil 119 S.I sisa seluas 3.995 M2, merupakan tindak lanjut dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tertanggal 5 Mei 2015 NO.12/HM/BPN.31/BTL/2015 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.1071/ Kapuk Muara atas nama.Chandra Gunawan seluas 4.260 m2 dan Sertifikat Hak Miiik No.I072/Kapuk Muara atas nama Bunian Leo seluas 2.100 m2 terletak di Kel.Kapuk Muara Kec.Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta karena terdapat manipulasi data persil 118 menjadi persil 119 S.I menjadi cacat hukum administrasi.
6. Bahwa adapun baik Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tertanggal 3 Oktober 2013 NO.89/HM/BPN.31/BTL/2013, maupun Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tertanggal 5 Mei 2015 NO.12/HM/BPN.31/BTL/2015. Diterbitkan adalah berdasarkan usulan yang diajukan Turut Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya selaku pejabat yang berwenang secara admnistrasi pertanahan sesuai ketentuan perundang undangan yang berlaku, untuk menyelesaikan permasalahan hukum administrasi pertanahan yang terjadi sejak tahun 2007 sampai sekarang ini tahun 2016 di atas objek tanah milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN BIN BARU persil 119 S.I sisa seluas 6.885 M2 yang terletak di Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Kota Administrasi Jakata Utara.

Hal 5 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



7. Bahwa permasalahan hukum administrasi pertanahan sudah terjadi sejak tahun 2007 hingga sekarang ini tahun 2016 diatas objek tanah milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU persil 119 S.I sisa seluas 6.885 M2 tersebut, adalah antara PENGGUGAT yang menguasai objek tanah dan pemegang terakhir SURAT GIRIK C nomor 40 Kapuk atas nama NIMAN Bin BARU, dengan TERGUGAT I yang mengaku pemilik SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama CHANDRA GUNAWAN dan TERGUGAT II yang mengaku pemilik SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama BUNIAN LEO serta TERGUGAT III yang mengaku pemilik SHM nomor 1073/Kapuk Muara atas nama ANDREAS SOLAIMAN.
8. Bahwa adapun PENGGUGAT memperoleh dan menguasai baik Surat girik C nomor no 40 Kapuk atas nama NIMAN Bin Baru, maupun objek tanah milik adat girik C nomor no 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN bin BARU persil 119 SI sisa seluas 6.885 M2, yang terletak di RT 002/RW 03 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara dengan batas - batas :
Utara : Tanah Aguan
Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC
Selatan : Tanah PT TOPAK UTAMA
Barat : Tanah Sotengnio.
Adalah dapat boleh beli dari Ahli waris NIMAN Bin Baru berdasarkan Akta Jua Beli Nomor 455/Penjarngan/1999 tanggal 8 Mei 1999 dibuat dihadapan PPAT HAJI ANTON ABDULRAHMAN PUTRA, yang didahului dengan Akta pengikatan jual beli tanggal 17 Juni 1998 nomor 55 dibuat dihadapan Notaris DARBI, SH dan Akta kuasa tanggal 17 Juni 1998 nomor 56 dibuat dihadapan Notaris DARBI, SH.
9. Bahwa selama 9 (sembilan) tahun PENGGUGAT menguasai baik SURAT GIRIK tanah milik adat C nomor 40 Kapuk atas nama NIMAN Bin BARU, maupun objek tanah adat girik C nomor no 40 persil 119 SI Kapuk atas nama NIMAN Bin Baru sisa seluas 6.885 M2, yang terletak di RT 002/RW 03 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara. Dari sejak PENGGUGAT beli tahun 1998 dari PARA AHLI WARIS NIMAN Bin BARU sampai dengan awal tahun 2007, sedang PARA AHLI WARIS NIMAN Bin BARU memperolehnya dari warisan peninggalan Almarhum NIMAN bin BARU yang sudah tercatat sejak tahun 1948, sama sekali PENGGUGAT maupun AHLI WARIS NIMAN Bin BARU tidak pernah mendapat gangguan atau dipermasalahkanya tanah tersebut oleh pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manapun juga termasuk TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III sebagaimana BUKTI Pembayaran Ipeda / PBB atas objek tanah tersebut, baik oleh AHLI WARIS NIMAN Bin BARU sebelum tahun 1998 maupun PENGGUGAT sesudah tahun 1998.

10. Bahwa akan tetapi saat PENGGUGAT hendak melakukan sertifikasi objek tanah dimaksud kepada Turut Tergugat dalam rangka usaha PENGGUGAT untuk membangun pergudangan diatas objek tanah itu menjelang pertengahan tahun 2007 sesuai perencanaan tata kota DKI Jakarta diwilayah objek tanah tersebut. Tiba - tiba PENGGUGAT kaget bahwa diatas objek tanah milik PENGGUGAT yang dapat boleh beli sejak tahun 1988 tersebut seolah olah sudah diterbitkan TURUT TERGUGAT sejak tahun 1995 sebanyak 3 (tiga) Sertipikat tanah, yaitu SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I dan SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II serta SHM nomor 1073/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT III.
11. Bahwa ternyata dalam permasalahan administrasi pertanahan yang terjadi sejak tahun 2007 sampai sekarang ini tahun 2016 tersebut, **telah terungkap adanya kelicikan TERGUGAT III**, yaitu SURAT TANAH MILIK ADAT GIRIK C nomor 3581 Kapuk Muara atas nama MAMAT bin REBO persil 160.a Blok S II seluas 2.500 M2, seolah olah telah dilakukan konversinya sejak tahun 1995 oleh TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT III memperoleh SHM nomor 1073/Kapuk Muara atas nama ANDREAS SOLAIMAN seluas 2.900 M2. Tetapi dalam proses sertifikasi dimaksud untuk penunjukan letak dan batas objek tanahnya bukanlah dilakukan TERGUGAT III ataupun MAMAT Bin REBO bekas pemilik tanah, melainkan TERGUGAT V selaku kuasa TERGUGAT III sebagaimana disebut sebut Surat Ukur / Gambar Situasi nomor 1778/1993 tanggal 15-6-1993 untuk sertipikat tanggal 11-12-1995, seluas 2.900 M2 dengan batas - batasnya ditunjuk oleh ROY.P.Tambunan (TERGUGAT V). Dimana kenyataannya dilapangan bahwa objek tanah seluas 2.900 M2 yang ditunjuk oleh TERGUGAT V yang menjadi objek tanah SHM nomor 1073/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT III itu adalah sebagian objek tanah adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU persil 119 SI sisa seluas 6.885 M2 yang dikuasai oleh PENGGUGAT berikut Surat girik C nomor 40 Kapuk atas nama NIMAN Bin BARU yang diperoleh dapat boleh beli dari PARA AHLI WARIS NIMAN Bin BARU. Maka SHM nomor 1073/Kapuk Muara atas nama ANDREAS SOLAIMAN seluas 2.900 M2 tersebut telah

Hal 7 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



salah objek menjadi cacat administrasi dan telah diusulkan TURUT TERGUGAT untuk dibatalkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya sehingga terbit pembatalan SHM nomor 1073/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT III dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 89/HM/BPN.31-BTL/2013 tanggal 3 Oktober 2013.

12. Bahwa kemudian terungkap lagi kelicikan TERGUGAT I, yaitu SURAT GIRIK TANAH MILIK ADAT C nomor 4589 Kapuk Muara persil 119 Blok S I seluas 4.500 M2 atas nama SURYADI WARDJIMAN, seolah olah telah dilakukan konversinya sejak tahun 1995 oleh TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT I memperoleh SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I seluas 4.260 M2. Tetapi dalam proses sertifikasi dimaksud yang penunjukan letak dan batas objek tanahnya bukanlah dilakukan TERGUGAT I ataupun TERGUGAT IV, melainkan TERGUGAT V selaku kuasa TERGUGAT I sebagaimana disebut sebut Surat Ukur / Gambar Situasi nomor 1777/1993 tanggal 15-6-1993 untuk sertipikat tanggal 11-12-1995, seluas 4.260 M2 dengan batas - batasnya ditunjuk oleh ROY.P.Tambunan (tergugat V). Dimana kenyatannya dilapangan bahwa objek tanah seluas 4.260 M2 yang ditunjuk oleh TERGUGAT V yang menjadi objek tanah SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I itu adalah sebagian objek tanah adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN bin BARU persil 119 SI sisa seluas 6.885 M2 yang dikuasai oleh PENGUGAT berikut Surat girik C nomor 40 Kapuk atas nama NIMAN Bin BARU yang diperoleh dapat boleh beli dari PARA AH LI WARIS NIAN Bin BARU. Sebagian lainnya seluas 400 M2 adalah sebagian objek tanah milik adat C nomor 3581 Kapuk Muara atas nama MAMAT bin REBO persil 160.a Blok S II seluas 2.500 M2 milik TERUGAT III. Sedangkan baik semasa hidupnya NIMAN Bin BARU maupun Ahli warisnya setelah NIMAN Bin BARU meninggal dunia, sama sekali tidak pernah mengalihkan hak tanah milik adat C nomr 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN bin BARU pesil 119 S.I tersebut kepada orang yang bernama SURYADI WARDJIMAN. Maka SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I seluas 4.260 M2 tersebut selain telah memanipulasi data juga sebagian salah objek menjadi cacat administrasi dan telah diusulkan TURUT TERGUGAT untuk dibatalkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya

Hal 8 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga terbit pembatalan SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 12/HM/BPN.31- BTL/2015 tanggal 5 Mei 2015.

13. Bahwa berikutnya terungkap juga kelicikan TERGUGAT II, yaitu SURAT GIRIK TANAH MILIK ADAT C nomor 4588 Kapuk Muara persil 119 Blok S I seluas 2.100 M2 atas nama TERGUGAT IV, seolah olah telah dilakukan konversinya sejak tahun 1995 oleh TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT II memperoleh SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama BUNIAN LEO seluas 2.100 M2. Tetapi dalam proses sertifikasi dimaksud untuk penunjukan letak dan batas objek tanahnya bukanlah dilakukan TERGUGAT II ataupun TERGUGAT IV, melainkan TERGUGAT V selaku kuasa TERGUGAT II sebagaimana disebut sebut Surat Ukur / Gambar Situasi nomor 1776/1993 tanggal 15-6-1993 untuk sertipikat tanggal 11-12-1995, seluas 4.260 M2 dengan batas - batasnya ditunjuk oleh ROY.P.Tambunan. Dimana kenyataannya dilapangan bahwa objek tanah seluas 2.100 M2 yang ditunjuk oleh TERGUGAT V sebagai objek tanah SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II itu adalah sebagian objek tanah milik adat C nomor 3581 Kapuk Muara atas nama MAMAT bin REBO persil 160.a Blok S II seluas 2.500 M2 milik TERGUGAT III. Sedangkan baik NIMAN Bin BARU semasa hidupnya maupun Ahli warisnya sama sekali tidak pernah mengalihkan hak tanah milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN bin BARU persil 119 S.I tersebut kepada orang yang bernama SURYADI WARDJIMAN. Maka SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II seluas 2.100 M2 tersebut adalah salah objek dan datanya telah dimanipulasi menjadi cacat administrasi serta diusulkan TURUT TERGUGAT untuk dibatalkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya sehingga terbit pembatalan SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 12/HM/BPN.31-BTL/2015 tanggal 5 Mei 2015.

14. Bahwa ternyata TERGUGAT V yang disebut sebut baik sebagai kuasa TERGUGAT I, II dan III untuk mengurus SHM - SHM kepada TURUT TERGUGAT yang SHM - SHM mana kemudian sudah dibatalkan oleh Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi DKI Jakarta atas usulan

Hal 9 Putusan No.422/PDT/2018/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)



TURUT TERGUGAT tersebut. Alamat yang dipakai TERGUGAT V adalah Jalan Medan Merdeka Barat nomor 2 Jakarta, sedangkan terbukti alamat tersebut dahulunya dikenal Kantor Menteri Petahanan dan Keamanan RI dan sekarang dikenal Kantor Menteri Koordinator Politik Hukum dan Keamanan RI. Maka terbukti TERGUGAT V memakai alamat fiktif dan hal ini membuktikan sebenarnya TERGUGAT V itu fiktif adanya. Sehingga hal ini pula menjadi terbukti kelicikan TERGUGAT I, II, dan III dalam proses SHM 1071, SHM 1072 dan SHM 1073 yang dibatalkan tersebut.

15. Bahwa kelicikan berikutnya PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT III telah merekayasa kasus pidana dengan memutar balikkan fakta, yaitu TERGUGAT III membuat dan menanda tangani Laporan Polisi tertanggal 20 Februari 2008 nomor 887/229/K/III/2008/Resju di Polres Jakarta Utara tentang dugaan tindak pidana memasuki pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum yang dilakukan atas nama terlapor PENGGUGAT dengan menyebut pasal 167 KUHP. Yaitu seolah olah PENGGUGAT memasuki pekarangan tertutup milik TERGUGAT III sesuai SHM 1073/Kapuk Muara sejak tahun 2007. Sedang kenyataannya PENGGUGAT menguasai sebidang objek tanah milik adat C nomor 40 persil 119 SII Kapuk atas nama NIMAN Bin Baru sisa seluas 6.885 M2 yang terletak di Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Kota Admintsrasi Jakarta Utara sejak tahun 1988 karena dapat boleh beli dari PARA AH LI WARIS NIMAN Bin BARU. Walaupun PENGGUGAT sempat menjadi Tersangka, tetapi hasil penyidikannya terbit SURAT KETETAPAN Nomor S.Tap/66/06/2010/Resju tanggal 4 Juni 2010 menyatakan menghentikan penyidikan tindak pidana atas nama Tersangka TEH TIAU HOK al AHOK dengan alasan TIDAK CUKUP BUKTI.

16. Bahwa kelicikan berikutnya, yaitu PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT I telah merekayasa kasus tindak pidana pemalsuan surat tanah milik adat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU, dalam pembuatan Akta - akta jual beli tahu 1998/1999 antara Para Ahli Waris Niman Bin Baru dengan PENGGUGAT dengan memutar baikkan fakta, yaitu TERGUGAT I membuat dan menanda tangani Laporan Polisi nomor LP/2451/VII/ 2011/PMJ/Dit Reskrim tanggal 18 Juli 2011 di SPKT Polda Metrojaya tentang dugaan tindak pidana pemalsuan dan menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik sebagaimana dimaksud pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP yang diduga dilakukan NYAIM dkk (para ahli waris Niman bin Baru dan PENGGUGAT). Dimana

Hal 10 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



pembandingnya diajukan TERGUGAT I adalah SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I seluas 4.260 M2 berasal dari GIRIK C nomor 4589 Kapuk Muara persil 119 Blok S I seluas 4.500 M2 atas nama SURYADI WARDJIMAN, berikut SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II seluas 2.100 M2 berasal dari GIRIK C nomor 4588 Kapuk Muara persil 119 Blok S I seluas 2.100 M2. Walaupun NYAIM Bin DJAMAT (salah satu ahli waris NIMAN Bin BARU) sudah menjadi Tersangka, tetapi hasil penyidikannya terbit SURAT KETETAPAN Nomor S.Tap/06/II/2015/Dit Reskrim Um tanggal 15 Januari 2015 menyatakan menghentikan penyidikan terhadap Laporan Polisi nomor LP/2451/VII/ 2011/PMJ/Dit Reskrim tanggal 18 Juli 2011, yang diduga dilakukan oleh TERSANGKA atas nama NYAIM Bin DJAMAT terhitung mulai tanggal 14 Januari 2015 karena DEMI HUKUM.

17. Bahwa TERGUGAT IV yang disebut sebut TERGUGAT I sebagai pemilik SURAT GIRIK C nomor 4589 Kapuk Muara persil 119 Blok S I seluas 4.500 M2 atas nama TERGUGAT IV, dan disebut sebut juga oleh TERGUGAT I sebagai pemilik SURAT GIRIK C nomor 4588 Kapuk Muara persil 119 Blok S I seluas 2.100 M2 atas nama TERGUGAT IV. Ternyata berkali - kali Penyidik Polda Metrojaya mendatangi alamat jalan Kapuk Muara RT 006/RW02 Kelurahan Kapuk Muara untuk menemukan TERGUGAT IV terkait beberapa laporan yang ada di Polda Metrojaya, akan tetapi TERGUGAT IV sama sekali tidak ditemukan dan bahkan dari warga disekitar menyatakan bahwa dari dahulu sampai sekarang ini tidak pernah ada orang yang bernama SURYADI WARDJIMAN bertempat tinggal di jalan Kapuk Muara RT 006/RW02 Kelurahan Kapuk Muara tersebut. Maka terbukti sebenarnya TERGUGAT IV adalah Fiktif, sehingga hal ini pula menjadi terbukti kelicikan TERGUGAT I dan II dalam proses SHM 1071 dan SHM 1072 dan SHM 1073 yang dibatalkan tersebut.
18. Bahwa kelicikan berikutnya lagi, PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT III kembali merekayasa kasus pidana dengan memutar balikkan fakta, yaitu TERGUGAT III membuat dan menanda tangani Laporan Polisi nomor LP/3239/1367/K/XI/2011/Resju tanggal 5 November 2011 di Polres Jakarta Utara tentang dugaan tindak pidana memasuki pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum yang dilakukan atas nama terlapor PENGGUGAT dengan menyebut pasal 167 KUHP. Dimana kemudian penyidikannya diambil alih Polda Metrojaya dari Polres Jakarta Utara, sedangkan didalam proses penyidikan selanjutnya pada

Hal 11 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



pertengahan bulan Mei 2012 dilakukan penyitaan terhadap barang - barang berupa Plank bertuliskan " **TANAH INI MILIK THE TIAU HOK dari NIMAN Bin DARU GIRIK C 40 PERSIL 119 S I LUAS ± 6885 M2 KAPUK MUARA**" dan Bedeng yang terbuat dari kayu dan bamboo beratapkan seng yang berada diatas objek tanah milik adat C no 40 persil 119 SI Kapuk atas nama NIMAN Bin Baru seluas 2.900 M2 sebagian dari seluas 6.885 M2 yang terletak di RT 02/RW 03 Kel Kapuk Muara, Kec Penjaringan Jakarta Utara. Walaupun PENGGUGAT belum sampai menjadi Tersangka, tetapi hasil penyidikannya terbit SURAT KETETAPAN Nomor S.Tap/882/XI/2014/Dit Reskrim Um tanggal 5 November 2014 menyatakan menghentikan penyidikan Laporan Polisi nomor LP/3239/1367/K/XI/2011/Resju tanggal 5 November 2011 atas nama pelapor TERGUGAT III dengan alasan TIDAK CUKUP BUKTT. Maka untuk hal ini Penyidik Dit Reskrim Umum Polda Metrojaya pada tanggal 6 November 2014, telah mengembalikan papan plank yang bertuliskan tanah C nomor 40 atas nama NIMAN Bin BARU seluas 6.885 M2 milik THE TIAU HOK tersebut dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT tanpa bangunan bedeng diatas objek tanah tersebut.

19. Bahwa kelicikan PARA TERGUGAT terjadi lagi, yaitu setelah papan plank dan bedeng milik PENGGUGAT diatas objek tanah itu disita Penyidik Polda Metro Jaya pada bulan Mei 2012, dan sejak itu pula PARA PENGGUGAT menguasai objek tanah tersebut kepada PARA PREMAN (JUANDA dkk) dan didirikan beberapa bangunan dengan terlebih dahulu menghancurkan atau menghilangkan bedeng milik PENGGUGAT serta menjadikan objek tanah itu Pangkalan Truk serta alat berat diatas tanah itu. Sedangkan PARA TERGUGAT sudah mengetahui sejak gelar perkara tanggal 31 Oktober 2011 di Kantor Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan konflik pertanahan Badan Pertanahan RI, yang dihadiri juga oleh TERGUGAT I, II dan III, dimana hasil keputusan gelar perkara tersebut menyatakan bahwa pihak BPN telah melihat banyak manipulasi data / keterangan yang tidak benar atau banyak cacat administrasinya dalam proses penerbitan SHM 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I seluas 4.260 M2 dan SHM 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II seluas 2.100 M2 serta SHM 1073/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT III seluas 2.900 M2. Maka atas dasar cacat hukum administrasi dalam penerbitannya itu pihak BPN dengan kewenangan yang diberikan perundang undangan yang berlaku, akan membatalkan SHM - SHM dimaksud tanpa proses hukum di Pengadilan.

Hal 12 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



20. Bahwa kelicikan PARA TERGUGAT terjadi lagi, yaitu objek tanah seluas 54 M2 (ukuran 9 x 6 M) diserahkan TERGUGAT I kepada PT PLN Persero Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang area Bandengan dengan Cuma Cuma pada tanggal 20 Agustus 2014 untuk lokasi bangunan gardu distribusi listrik. Adalah sebagian dari objek tanah milik adat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU pesil 119 S.I sisa seluas 6.885 milik PENGGUGAT yang terletak di RT 002/RW 03 Kel Kapuk Muara, Kec. Penjarigan, Kota Administrasi Jakarta Utara.
21. Bahwa kelicikan PARA TERGUGAT terjadi lagi, yaitu PARA Tergugat pada tanggal 13 Oktober 2014 telah menyuruh PARA PREMAN (JUANDA dkk) menghadang petugas team P2B dan Satpol PP Walikota Jakarta Utara dan Kecamatan Penjaringan, datang bersama PENGGUGAT untuk survey bangunan liar dan pangkalan truk serta alat berat tanpa ijin PENGGUGAT diatas objek tanah GIRIK milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 yang menjadi milik PENGGUGAT tersebut.
22. Bahwa kelicikan PARA TERGUGAT terjadi lagi, yaitu PARA Tergugat pada tanggal 19 April 2015 telah menyuruh PARA PREMAN (JUANDA dkk) untuk menghancurkan hingga tidak terpakai lagi papan plank bertuliskan " **TANAH INI MILIK THE TIAU HOK GIRIK C nomor 40 luas 6.885 M2** " yang dikembalikan Penyidik Dit Reskrim Umum Polda Metrojaya sejak tanggal 6 November 2014 yang serah terimanya dilakukan dengan PENGGUGAT diatas objek tanah GIRIK milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 tersebut.
23. Bahwa kelicikan PARA TERGUGAT terjadi lagi, yaitu PARA Tergugat sejak tanggal 22 April 2015 telah menyuruh PARA PREMAN (JUANDA dkk) dengan orang-orangnya membangun tembok setinggi 3 (tiga) meter berlapiskan pintu berjerjak dan digembok ditengah tengah Jalan Kapuk Indah menuju objek tanah SHM nomor 9258/Kapuk Muara atas nama PENGGUGAT seluas 2.900 M2 dan objek tanah milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 milik PENGGUGAT. Sedangkan PARA TERGUGAT sangat mengetahui bahwa tanah diatas jalan Kapuk Indah tersebut adalah tanah negara untuk fasilitas umum sebagai hasil kompensasi penerbitan 1MB - 1MB disekitar jalan Kapuk Indah tersebut. Akibatnya selain PENGGUGAT tidak bisa lagi keluar masuk untuk melihat objek tanah milik PENGGUGAT dan karyawan PENGGUGAT diusir PARA PREMAN (JUANDA dkk) dari atas objek tanah



milik PENGGUGAT tersebut. Juga TURUT TERGUGAT membuat berita acara Penelitian Nomor 2270/BA-31.72.200.3/X/2015 tanggal 1-10-2015 dan merevisi SHM nomor 9258/Kapuk Muara tertanggal 22 Januari 2015 atas nama PENGGUGAT seluas 2.900 M2, menjadi SHM nomor 9258/Kapuk Muara tertanggal 5 Oktober 2015 atas nama PENGGUGAT seluas 2.900 M2.

24. Bahwa kelicikan PARA TERGUGAT yang terakhir merekayasa kasus pidana dengan memutar balikkan fakta, yaitu PARA TERGUGAT melalui Sdr EMILLA anak TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat dan menandatangani Laporan Polisi Nomor LP/1351/XI/2015/Bareskrim di Bareskrim Polri tertanggal 28 November 2015 tentang dugaan tindak pidana memasuki Pekarangan secara bersama - sama tanpa izin pada tanggal 27 November 2015 dilakukan Terlapor atas nama DEDDY SETIADY dkk Direktur Penanganan Sengketa Tanah BPN Pusat sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP dan atau pasal 170 KUHP. Sedangkan kenyataannya pada hari Jum'at tanggal 27 Noveber 2015 tersebut, Direktur Penanganan Perkara tanah dan tata ruang BPN RI dan Kepala Seksi Sengketa Tanah dengan stafnya, Kepala Seksi Pengukuran Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dengan stafnya juru ukur, serta PENGGUGAT dan Haji ACHMAD ROFI1E bekas pemilik tanah milik adat C nomor 3581 Kapuk Muara atas nama MAMAT bin REBO persil 160.a Blok S II seluas 2.500 M2, dengan pengamanan pihak Kepolisian Polda Metrojaya. Adalah melaksanakan TUGAS NEGARA menindak lanjuti Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 12/HM/BPN.31-BTL/2015 tanggal 5 Mei 2015, dengan melakukan survey dan Pengukuran kembali terhadap objek tanah SHM nomor 9258/Kapuk Muara atas nama PENGGUGAT seluas 2.900 M2, dan objek tanah objek tanah milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 milik PENGGUGAT serta objek tanah tanah milik adat C nomor 3581 Kapuk Muara atas nama MAMAT bin REBO persil 160.a Blok S II seluas 2.500 M2 milik TERGUGAT III.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT.

25. Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I.

25.1. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan cara sebagai berikut:

25.1.1. Bahwa Tergugat I beriktikat buruk memberikan kuasa kepada TERGUGAT V yang fiktif, dengan memakai alamat

Hal 14 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



palsu guna menunjukkan objek tanah seluas 4.260 M2 yang terdiri dari sebagian objek tanah adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 yang sudah menjadi milik PENGUGAT dan objek tanah seluas 400 M2 sebagian tanah adat C nomor 3581 Kapuk Muara atas nama MAMAT bin REBO persil 160.a Blok S II seluas 2.500 M2, yang menjadi milik TERGUGAT III. Untuk penerbitan SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I seluas 4.260 M2, seolah olah hasil konversi tanah milik adat C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama TERGUGAT IV persil 119 S I seluas 4.500 M2, senyatanya GIRIK C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama TERGUGAT IV sangat diragukan kebenarannya disebabkan TERGUGAT IV sebenarnya tidak pernah ada atau fiktif. Sehingga menjadi cacat hukum dan telah batalkan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 12/HM/BPN.31-BTL/2015 tanggal 5 Mei 2015.

25.1.2. Bahwa Tergugat I beriktikak buruk menggunakan SURAT GIRIK C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama TERGUGAT IV, seolah olah objek tanahnya ada di persil 119 Blok S I seluas 4.500 M2. Senyata SURAT GIRIK C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama TERGUGAT IV, selain sangat diragukan kebenarannya disebabkan TERGUGAT IV sebenarnya tidak ada orangnya. Juga objek tanahnya sama sekali tidak pernah ada disebabkan tidak pernah terjadi peralihan tanah milik adat Girik C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU persil 119 S.I seluas 4.500 M2 menjadi tanah milik adat GIRIK C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama TERGUGAT IV persil 119 Blok S I seluas 4.500 M2.

25.1.3. Bahwa Tergugat I beriktikak buruk sejak tanggal 18 Juli 2011 dengan sengaja merekayasa kasus tindak pidana pemalsuan surat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU, dalam pembuatan Akta - akta jual beli tahu 1998/1999 antara Para Ahli Waris Niman Bin Baru



dengan PENGGUGAT dengan memutar balikkan fakta. Akan tetapi hasil penyidikannya sejak tanggal 14 Januari 2014 telah dihentikan oleh Penyidik Polda Metrojaya.

- 25.1.4. Bahwa Tergugat I beriktik buruk lagi sejak tahun 2012 bersama TERGUGAT III dengan sengaja menyuruh PARA PREMAN (JUANDA dkk) untuk mendirikan bangunan - bangunan liar dan menjadikan pangkalan Truk serta alat berat diatas objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 yang sudah menjadi miik PENGGUGAT sejak tahun 1998/1999.
- 25.1.5. Bahwa Tergugat I beriktik buruk sejak tanggal 20 Agustus 2014, telah menyerahkan objek tanah itu seluas 54 M2 (ukuran 9 x 6 M) kepada PT PLN Persero Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang area Bandengan dengan Cuma Cuma untuk lokasi bangunan gardu distribusi listrik. Sedangkan Tergugat I mengetahui bahwa objek tanah yang diserahkan itu adalah sebagian objek tanah milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 yang menjadi miik PENGGUGAT.
- 25.1.6. Bahwa Tergugat I beriktik buruk sejak tanggal 22 April 2015, telah mendirikan tembok setinggi 3 (tiga) meter dengan berlapis pintu jerjak dikunci ditengah tengah jalan Kapuk Indah sehingga tertutup total akses jalan umum menuju objek tanah SHM nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 dan objek tanah objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi miik PENGGUGAT yang terletak di RT 002/RW 03 Kel Kapk Muara, Kec. Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara. Sedangkan TERGUGAT I mengetahui diatas tanah yang didirikannya tembok dan pintu jerjak besi itu adalah tanah negara untuk fasilitas umum jalan Kapuk Indah seaga kompensasi penerbitan 1MB - 1MB dikanan kiri Jalan Kapuk Indah tersebut. Sehingga mengakibatkan TURUT TERGUGAT membuat Berita Acara Penelitian Nomor 2270/BA-31.72.200.3/X/2015 tanggal 1-10-2015 selanjutnya merevisi SHM nomor 9258/Kapuk Muara

Hal 16 Putusan No.422/PDT/2018/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)



tertanggal 22 Januari 2015 atas nama PENGGUGAT seluas 2.900 M2, menjadi SHM nomor 9258/Kapuk Muara tertanggal 5 Oktober 2015 atas nama PENGGUGAT seluas 2.900 M2.

25.1.7. Bahwa Tergugat I bersama TERGUGAT III beriktikad buruk sejak tanggal 28 Noember 2015, menyuruh Sdr EMILLA anak TERGUGAT I merekayasa kasus pidana dengan memutar balikkan fakta membuat Laporan Polisi Nomor LP/1351/XI/2015/Bareskrim di Bareskrim Polri tertanggal 28 November 2015 tentang dugaan tindak pidana memasuki Pekarangan secara bersama - sama tanpa izin pada tanggal 27 Novembe 2015 dilakukan Terlapor atas nama DEDDY SETIADY dkk Direktur Penanganan Sengketa Tanah BPN Pusat sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP dan atau pasal 170 KUHP. Senyatanya DEDDY SETIADY dkk Direktur Penanganan Sengketa Tanah BPN Pusat adalah menjalankan TUGAS NEGARA melakukan Survey dan Pengukuran serta Pemetan Tanah dalam rangka pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 12/HM/BPN.31-BTL/2015 tanggal 5 Mei 2015.

25.2. Bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan cara sebagai berikut:

25.2.1. Bahwa Tergugat II beriktikad buruk memberikan kuasa kepada TERGUGAT V yang fiktif sebenarnya tidak ada orangnya, dengan memakai alamat palsu dan telah menunjuk objek tanah seluas 2.100 M2 sebagian tanah adat C nomor 3581 Kapuk Muara atas nama MAMAT bin REBO persil 160.a Blok S II seluas 2.500 M2, yang menjadi milik TERGUGAT III. Untuk penerbitan SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II seluas 2.100 M2, seolah olah hasil konversi tanah milik adat C nomor 4588 Kapuk Muara atas nama TEGUGAT IV persil 119 Blok S I seluas 2.100 M2 tersebut, senyatanya GIRIK C nomor 4588 Kapuk Muara atas nama TERGUGAT IV sangat diragukan kebenarannya disebabkan TERGUGAT IV

Hal 17 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



sebenarnya tidak pernah ada atau fiktif. Sehingga menjadi cacat hukum dan telah batalkan dengan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 12/HM/BPN.31-BTL/2015 tanggal 5 Mei 2015.

25.2.2. Bahwa Tergugat II beriktik buruk menggunakan SURAT GIRIK C nomor 4588 Kapuk Muara atas nama SURYADI WARDJIMAN, seolah olah objek tanahnya ada di persil 119 Blok S I seluas 4.500 M2. Senyata SURAT GIRIK C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama TERGUGAT IV tersebut, selain sangat diragukan kebenarannya disebabkan TERGUGAT IV sebenarnya tidak ada orangnya. Juga objek tanahnya sama sekali tidak pernah ada disebabkan tidak pernah terjadi peralihan tanah milik adat Girik C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU persil 119 S.I seluas 2.100 M2 menjadi tanah milik adat GIRIK C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama TERGUGAT IV persil 119 Blok S I seluas 2.200 M2.

25.3. Bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan cara sebagai berikut:

25.3.1. Bahwa Tergugat III beriktik buruk memberikan kuasa kepada Sdr ROY.P.Tambunan memakai alamat palsu guna menunjukkan objek tanah seluas 2.900 M2 sebagian objek tanah adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT. Untuk penerbitan SHM nomor 1073/ Kapuk Muara atas nama TERGUGAT III seluas 2.900 M2, seolah olah hasil konversi tanah adat C nomor 3581 Kapuk Muara atas nama MAMAT bin REBO persil 160.a Blok S II seluas 2.500 M2, senyatanya objek tanahnya benar ada tetapi letaknya disebelah utara dari objek tanah milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 milik PENGGUGAT. Sehingga menjadi cacat hukum dan telah batalkan dengan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 89/HM/BPN.31-BTL/2013 tanggal 3 Oktober 2013.

Hal 18 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



- 25.3.2. Bahwa Tergugat III beriktik buruk sejak tanggal 20 Februari 2008 dengan sengaja memutar balikkan fakta merekayasa kasus tindak pidana memasuki pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum yang dilakukan atas nama terlapor PENGGUGAT dengan menyebut pasal 167 KUHP. Akan tetapi hasil penyidikannya sejak tanggal 4 Juni 2010 telah dihentikan oleh Penyidik Satuan Reskrim Umum Polres Jakarta Utara.
- 25.3.3. Bahwa Tergugat III beriktik buruk lagi sejak tanggal 5 November 2011 dengan sengaja memutar balikkan fakta merekayasa kasus tindak pidana memasuki pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum yang dilakukan atas nama terlapor PENGGUGAT dengan menyebut pasal 167 KUHP. Akan tetapi hasil penyidikannya sejak tanggal 5 November 2014 telah dihentikan oleh Penyidik Ditreskrim Umum Polda Merojaya.
- 25.3.4. Bahwa Tergugat III beriktik buruk lagi, yaitu setelah Penyidik Polda Metrojaya menyita papan plank dan bangunan gubuk milik PENGGUGAT pada pertengahan bulan Juni 2012 dari objek tanah milik adat C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN bin BARU persil 119 S.I sisa seluas 6.885 M2 yang terletak di Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03 Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjarangan, Kota Administasi Jakarta Utara. Dimana papan plank milik PENGGUGAT dibawa Penyidik, sedangkan gubuk milik PENGGUGAT yang tidak bisa dibawa penyidik dan beberapa saat kemudian dihancurkan oleh PARA PREMAN atas suruhan TERGUGAT III.
- 25.3.5. Bahwa Tergugat III beriktik buruk lagi sejak tahun 2012 bersama TERGUGAT I dengan sengaja menyuruh PARA PREMAN (JUANDA dkk) untuk mendirikan bangunan - bangunan liar dan menjadikan pangkalan Truk serta alat berat diatas objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 yang sudah menjadi miik PENGGUGAT sejak tahun 1998/1999.
- 25.3.6. Bahwa Tergugat III beriktik buruk lagi sejak tanggal 19 Maret 2015 bersama TERGUGAT I dengan sengaja

Hal 19 Putusan No.422/PDT/2018/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)



menyuruh PARA PREMAN (JUANDA dkk) untuk menghancurkan sehingga tidak dapat dipakai lagi papan plank bertuliskan " TANAH INI MILIK THE TIAU HOK GIRIK C nomor 40 luas 6.885 M2 " yang dikembalikan Penyidik Polda Metrojaya pada tanggal 6 November 2014 diatas lokasi objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 yang sudah menjadi miik PENGGUGAT sejak tahun 1998/1999. Berikut papan pengumuman Lurah Kapuk Muara yag menyatakan diatas objek tanah tersebut sudah tidak ada lagi sengketa dan pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara yang mengumumkan pembatalan SHM nomor 1073/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT III seluas 2.900 M2.

25.3.7. Bahwa Tergugat III bersama TERGUGAT I beriktikak buruk sejak tanggal 28 November 2015, menyuruh Sdr EMILLA anak TERGUGAT I merekayasa kasus pidana dengan memutar balikan fakta membuat dan menanda tangani Laporan Polisi Nomor LP/13 5 I/XI/2015/ Ba reskrim m di Bareskrim Polri tertanggal 28 November 2015 tentang dugaan tindak pidana memasuki Pekarangan secara bersama - sama tanpa izin pada tanggal 27 Novembe 2015 dilakukan Terlapor atas nama DEDDY SETIADY dkk Direktur Penanganan Sengketa Tanah BPN Pusat sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP dan atau pasal 170 KUHP. Senyatanya DEDDY SETIADY dkk Direktur Penanganan Sengketa Tanah BPN Pusat adalah menjalankan TUGAS NEGARA melakukan Survey dan Pengukuran serta Pemetan Tanah dalam rangka pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 12/HM/BPN.31- BTL/2015 tanggal 5 Mei 2015.

26. Bahwa fakta nyata " PERBUATAN MELAWAN HUKUM HUKUM " yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT sangat relevan PENGGUGAT mengajukan gugatan ini supaya dipulihkan atau dipertahankan dalam

Hal 20 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



kedudukannya sebagai pihak yang berhak secara sah atas kedua objek gugatan, yaitu 2 (dua) bidang tanah dimaksud terletak di :

- Kelurahan : Kapuk Muara
- Kecamatan : Penjaringan.
- Kota Administrasi : Jakarta Utara
- Provinsi : DKI Jakarta

Setempat dikenal sebagai Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03 dimaksud didalam bukti hak berupa :

- a. Sertipikat hak milik nomor 9258/Kapuk Muara tertanggal 05 Oktober 2015 atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- b. SURAT GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT sejak tahun 1998/1999 karena jual beli.

GANTI RUGI

27. Bahwa sebagai **AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT** tersebut, **PENGGUGAT** telah mengalami **KERUGIAN** sebagai berikut:

27.1. Kerugian Materiil.

27.1.1. Objek Tanah SHM nomor 9258/Kapuk Muara tertanggal 05 Oktober 2015 atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2, adalah berdampingan dengan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT sejak tahun 1998/1999 karena jual beli. Total tanahnya seluas 6.885 M2, yang direncanakan PENGGUGAT untuk membangun bangunan gudang sesuai planning tata kota DKI Jakarta yang berlaku sejak dahulu hingga sekarang ini di RT 002/RW 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan sebagaimana PETA OPERASIONAL KEC. PENJARINGAN PERDA DKI NOMOR 1 TAHUN 2014. Untuk bangunan gudang mana yang hendak dibangun PENGGUGAT adalah bangunan Gudang dengan luas 500 M2 setiap unitnya dan untuk objek tanah seluas 6.885 M2 tersebut PENGGUGAT dapat membangun sebanyak 13 Unit bangunan gudang dan sisanya seluas 385 M2 dan dipergunakan sebagai Kantor pengelola gudang - gudang

Hal 21 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



tersebut. Bilamana ke 13 (tiga) belas unit gudang tersebut disewakan dengan harga sewa per unitnya adalah Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk satu tahun. Total sewa ke 13 (tiga) belas unit tersebut adalah 13 x Rp 175.000.000,- menjadi Rp 2.275.000.000,- setiap tahunnya. Jika pembangunan ke 13 (tiga) belas unit gudang itu selesai sejak tahun 2007, maka PENGGUGAT memperoleh sewanya terhitung sejak tahun 2008 sampai tahun 2016 ini, yaitu selama 9 (sembilan) tahun dikalikan Rp 2.275.000.000,- setiap tahunnya adalah dengan totalnya Rp 20.475.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Sehingga kerugian Materiil Pengugat selama 9 (sembilan) tahun dari sejak tahun 2007 sampai sekarang ini tahun 2016 karena tidak dapat memanfaatkan objek tanah seluas 6.885 M2 milik PENGGUGAT tersebut sebesar Rp 20.475.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

- 27.1.2. Biaya operasional baik PENGGUGAT maupun PENGACARA PENGGUGAT selama 9 (sembilan) tahun sejak tahun 2007 sampai tahun 2016, baik untuk pembatalan SHM nomor 1071/Kapuk Muara atas nama CHANDRA GUNAWAN seluas 4.260 M2 dan SHM nomor 1072/Kapuk Muara atas nama BUNIAN LEO seluas 2.100 M2 dengan penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 12/HM/BPN.31-BTL/2015 tanggal 5 Mei 2015. maupun pembatalan SHM nomor 1073/Kapuk Muara atas nama ANDREAS SOLAIMAN seluas 2.900 M2 dengan penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 89/HM/BPN.31-BTL/2013 tanggal 3 Oktober 2013. Adalah Cukup besar dan tidak dapat dirinci PENGGUGAT, bilamana ditaksir total seluruh operasional PENGGUGAT dengan PENGACARA PENGGUGAT tersebut mencapai Rp 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah) untuk selama 9 (sembilan) tahun.

Hal 22 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



- 27.1.3. Bahwa operasional baik PENGGUGAT maupun PENGACARA PENGGUGAT selama 2 (dua) tahun menghadapi proses hukum sejak adanya pengaduan TERGUGAT III pada laporan Polisi tanggal 20 Februari 2008 di Polres Jakarta Utara sampai dihentikannya proses penyidikan tersebut pada tanggal 4 Juni 2010 oleh Penyidik Satuan Reskrim Umum Polres Jakarta Utara. Adalah Cukup besar dan tidak dapat dirinci PENGGUGAT, bilamana ditaksir total seluruh operasional PENGGUGAT dengan PENGACARA PENGGUGAT tersebut mencapai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk selama 2 (dua) tahun.
- 27.1.4. Bahwa operasional baik PENGGUGAT maupun PENGACARA PENGGUGAT selama 4 (empat) tahun menghadapi proses hukum sejak adanya pengaduan TERGUGAT I pada laporan Polisi tanggal 18 Juli 2011 di Polda Metrojaya sampai dihentikannya proses penyidikan tersebut pada tanggal 15 Januari 2015 oleh Penyidik Direktorat Reskrim Umum Polda Metrojaya. Adalah Cukup besar dan tidak dapat dirinci PENGGUGAT, bilamana ditaksir total seluruh operasional PENGGUGAT dengan PENGACARA PENGGUGAT tersebut mencapai Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk selama 4 (empat) tahun.
- 27.1.5. Bahwa operasional baik PENGGUGAT maupun PENGACARA PENGGUGAT selama 3 (tiga) tahun menghadapi proses hukum sejak adanya pengaduan TERGUGAT III pada laporan Polisi tanggal 5 November 2011 di Polres Jakarta Utara sampai dihentikannya proses penyidikan tersebut pada tanggal 5 November 2014 oleh Penyidik Direktorat Reskrim Umum Polda Metrojaya. Adalah Cukup besar dan tidak dapat dirinci PENGGUGAT, bilamana ditaksir total seluruh operasional PENGGUGAT dengan PENGACARA PENGGUGAT tersebut mencapai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk selama 3 (tiga) tahun.



27.1.6. Bahwa biaya operasional baik baik PENGGUGAT maupun PENGACARA PENGGUGAT bersama PARA PENYIDIK POLDA METROJAYA untuk mengembalikan papan plank bertuliskan " **TANAH INI MILIK THE TIAU HOK GIRIK C nomor 40 luas 6.885 M2** " pada tanggal 6 November 2014 diatas lokasi objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 6.885 M2 yang sudah menjadi miik PENGGUGAT sejak tahun 1998/1999 tersebut. Adalah Cukup besar dan tidak dapat dirinci PENGGUGAT, bilamana ditaksir total seluruh operasional PENGGUGAT dengan PENGACARA PENGGUGAT serta PARA PENYIDIK POLDA METROJAYA tersebut mencapai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

27.1.7. Bahwa bilamana ditotal kerugian materiil PENGGUGAT seluruhnya adalah :

Point 27.1.1 sebesar Rp 20.475.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Point 27.1.2 sebesar Rp 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah).

Point 27.1.3 sebesar Rp 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah)

Point 27.1.4 sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)

Point 27.1.5. sebesar Rp 1.000.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Point 27.1.6 sebesar Rp Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Total keseluruhan kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp 58.575.000.000,- (lima puluh delapan milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

27.2. Kerugian Immateriil.

27.2.1. Bahwa PENGGUGAT selaku Pengusaha Nasional telah mengalami Kerugian Kehilangan waktu, tenaga, pikiran selama 9 (sembilan) tahun sejak tahun 2007 sampai sekarang tahun 2016 menghadapi permasalahan tanah milik Penggugat tersebut yang tidak dapat dinilai secara



nominal dalam rupiah namun pantas dan wajar ditetapkan sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

27.2.2. Bahwa PENGGUGAT selaku Pengusaha Nasional telah kehilangan harga diri ditetapkan sebagai TERSANGKA atas dasar Laporan Polisi tanggal 20 Februari 2008 nomor 887/229/K/II/2008/Resju di Polres Jakarta Utara atas pengaduan TERGUGAT III tersebut yang tidak dapat dinilai secara nominal dalam rupiah namun pantas dan wajar ditetapkan sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

27.2.3. Bahwa PENGGUGAT selaku Pengusaha Nasional telah kehilangan harga diri saat tidak berada dirumah, berkali - kali Penyidik melakukan Penggeledahan rumahnya atas dasar Laporan Polisi nomor LP/2451/VII/ 2011/PMJ/Dit Reskrim tanggal 18 Juli 2011 di SPKT Polda Metrojaya, bermaksud hendak menyita SURAT GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU yang sudah menjadi milik PENGGUGAT tersebut yang tidak dapat dinilai secara nominal dalam rupiah namun pantas dan wajar ditetapkan sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

27.2.4. Bahwa bilamana ditotal kerugian Immateriil PANGGUGAT seluruhnya adalah :

Point 27.2.1 sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

Point 27.2.2 sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

Point 27.2.3 sebesar Rp 100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah) Total keseluruhan kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp 300.000.000.000,- (tiga ratus delapan milyar rupiah).

28. Bahwa kerugian tersebut baru diperhitungkan sejak PARA TERGUGAT melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT sampai dengan GUGATAN PERKARA INI di daftarkan. Sedangkan kerugian PENGGUGAT sejak gugatan di Daftarkan sampai putusan dilaksanakan belum dihitung. Untuk harga sewa gudang satu unit dengan luas 500 M2 dilokasi tersebut sejak Januari 2016 setidak tidaknya senilai

Hal 25 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 250.000.000,- dikalikan dengan 13 (tiga belas) unit gudang adalah sebesar Rp 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta) pertahunnya.

SITA JAMINAN

29. Bahwa dikhawatirkan PARA TERGUAT mengalihkan harta - hartanya, baik yang diatas namakan PARA TERGUGAT maupun yang masih atas nama pihak ketiga, yang menyebabkan gugatan ini teancam sia sia (ilusionir), karenanya mohon SITA JAMINAN Conservatoir beslag atas harta tetap milik PARA TERGUGAT baik yang sudah atas nama PARA TERGUGAT maupun masih atas nama PIHAK KETIGA.

UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD

30. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini didasarkan pada BUKTI BUKTI OTENTIK, berdasarkan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, karenanya patut untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, maupun Kasasi.

DWANGSOM

31. Bahwa, dikhawatirkan PARA TERUGAT tidak segera melaksanakan putusan ini, karenanya agar PARA TERGUGAT tidak menunda nunda pelaksanaannya, PARA TERGUGAT secara tanggung renteng patut dikenakan dwangsom (uang paksa) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak gugatan ini diputus oleh Pengadilan.

DALAM PROVISI

32. Bahwa, untuk mempertahankan putusan ini dalam pokok perkara, dikhawatirkan PARA TERGUGAT akan melakukan tindakan - tindakan atas objek perkara, maka untuk mempertahankan putusan dalam pokok perkara ini nantinya. Pengadilan perlu memutus dalam provisi untuk :

32.1. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melakukan pembongkaran tembok setinggi 3 (tiga) meter dan pintu jerjak besi yang berada ditengah tengah jalan Kapuk Indah yang dibuat PARA TERGUGAT sejak tanggal 22 April 2015 untuk menutup akses jalan umum menuju objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK (PENGGUGAT) seluas 2.900 M2 milik PENGGUGAT, dan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT.

Hal 26 Putusan No.422/PDT/2018/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)



- 32.2. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melakukan pembongkaran sendiri semua bangunan - bangunan tanpa ijin mendirikan bangunan dari Pemerintah DKI Jakarta yang didirikan PARA PREMAN (Juanda dkk) atas suruhan PARA TERGUGAT sejak tahun 2012 diatas objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK (PENGGUGAT) seluas 2.900 M2 milik PENGGUGAT, dan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT.
- 32.3. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menghentikan kegiatan pangkalan Truk dan alat berat yang dikelola PARA PREMAN (Juanda dkk) atas kuasa PARA TERGUGAT dengan menarik bayaran setiap truk tronton dan alat berat untuk setiap malamnya tanpa ijin dari Pemerintah DKI Jakarta diatas objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK (PENGGUGAT) seluas 2.900 M2 milik PENGGUGAT, dan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT.
- 32.4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tidak mendekati objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK (PENGGUGAT) seluas 2.900 M2 milik PENGGUGAT, yang terletak Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03 Kel. Kapuk Muara dengan batas - batas :
- Utara : Tanah THE TIAU HOK girik milik adat C nomor 40 sisa.
Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC
Selatan : Tanah PT TOPAK UTAMA
Barat : Tanah Sotengnio.
- Berikut objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT, yang terletak Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03 Kel. Kapuk Muara dengan batas - batas :
- Utara : Tanah ANDREAS SOLAIMAN bekas tanah Mamat bin Rebo
Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC
Selatan : Tanah THE TIAU HOK SHM no 9258
Barat : Tanah Sotengnio.

Hal 27 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



32.5. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menyelesaikan proses pensertipikatan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT keatas nama PENGGUGAT.

32.6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT berdasarkan koversi Pengakuan Hak atas tanah milik adat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT karena jual beli.

PETITUM

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan seluruh permohonan PROVISI PENGGUGAT.
2. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melakukan pembongkaran tembok setinggi 3 (tiga) meter dan pintu jerjak besi yang berada ditengah tengah jalan Kapuk Indah yang dibuat PARA TERGUGAT sejak tanggal 22 April 2015 untuk menutup akses jalan umum menuju objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK (PENGGUGAT) seluas 2.900 M2 milik PENGGUGAT, dan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT.
3. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melakukan pembongkaran sendiri semua bangunan - bangunan tanpa ijin mendirikan bangunan dari Pemerintah DKI jakarta yang didirikan PARA PREMAN (Juanda dkk) atas suruhan PARA TERGUGAT sejak tahun 2012 diatas objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK (PENGGUGAT) seluas 2.900 M2 milik PENGGUGAT, dan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT.
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menghentikan kegiatan pangkalan Truk dan alat berat yang dikelola PARA PREMAN (Juanda dkk) atas kuasa PARA TERGUGAT dengan menarik bayaran setiap truk tronton dan alat berat untuk setiap malamnya tanpa ijin dari Pemerintah DKI Jakarta diatas objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK (PENGGUGAT) seluas 2.900 M2 milik PENGGUGAT, dan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT.
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tidak mendekati objek tanah

Hal 28 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK (PENGGUGAT) seluas 2.900 M2 milik PENGGUGAT, yang terletak Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03 Kel. Kapuk Muara dengan batas - batas :

Utara : Tanah THE TIAU HOK girik milik adat C nomor 40 sisa.

Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC

Selatan : Tanah PT TOPAK UTAMA

Barat : Tanah Sotengnio.

Berikut objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT, yang terletak Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03 Kel. Kapuk Muara dengan batas - batas :

Utara : Tanah ANDREAS SOLAIMAN bekas tanah Mamat bin Rebo.

Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC

Selatan : Tanah THE TIAU HOK SIM No 9258

Barat : Tanah Sotengnio.

6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menyelesaikan proses pensertipikatan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT.
7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT berdasarkan koversi Pengakuan Hak atas tanah milik adat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik PENGGUGAT karena jual beli.
8. Menghukum PARA TERGUGAT secara Tanggung Renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dari permohonan provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga.
3. Menyatakan PENGGUGAT satu satunya pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah bersertipikat hak milik nomor 9258/Kapuk Muara tertanggal 05 Oktober 2015 atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 dengan batas batas :

Hal 29 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Tanah THE TIAU HOK girik milik adat C nomor 40 sisa.
Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC
Selatan : Tanah PT TOPAK UTAMA
Barat : Tanah Sotengnio.
- b. Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah milik adat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 adalah milik PENGGUGAT karena jual beli dengan batas - batas :
- Utara : Tanah ANDREAS SOLAIMAN bekas tanah Mamat bin Rebo.
Timur : Tanah Aguan dan PT.YTC.
Selatan : Tanah THE TIAU HOK SHM no 9258.
Barat : Tanah Sotengnio.
4. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT tertanggal 05 Oktober 2015.
5. Menyatakan sah dan berharga GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama NIMAN Bin BARU sisa seluas 3.985 M2 yang menjadi milik PENGGUGAT karena jual beli.
6. Menyatakan sah dan berharga AKTA - AKTA :
- a. Akta Jual Beli No.455/Penjarangan/1999 yang dibuat PPAT Haji ANTON ABDLRAHMAN PUTRA, SH tertanggal 08 - 05 - 1999.
- b. Menyatakan sah dan berharga Akta Surat Kuasa Jual tanggal 17 Juni 1998 nomor 56 dibuat Notaris DARBI, SH.
- c. Menyatakan sah dan berharga Akta pengikatan jual beli tanggal 17 Juni 1998 nomor 55 dibuat Notaris DARBI, SH.
7. Menyatakan sah dan berharga :
- a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 89/HM/BPN.31-BTL/2013 tanggal 3 Oktober 2013 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1073/Kapuk Muara seluas 2.900 M2 atas nama ANDREAS SOLAIMAN terletak di Jalan Kapuk Muara RT 002 / 03 Kelurahan Kapuk muara, Kecamatan Penjarangan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Propinsi Daerah khusus ibukota Jakarta.
- b. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tertanggal 5 Mei 2015 NO.12/HM/BPN.31/BTL/2015 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.1071/ Kapuk Muara atas nama.Chandra Gunawan seluas 4.260m2

Hal 30 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Sertifikat Hak Milik No.1072/Kapuk Muara atas nama Bunian Leo seluas 2.100m² terletak di Kel.Kapuk Muara Kec.Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta

8. Menyatakan TERGUGAT I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmetigedaad).
9. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak berharga :
 - a. SURAT GIRIK TANAH MILIK ADAT C nomor 4588 Kapuk Muara atas nama SURYADI WARDJIMAN persil 119 S.I seluas 2.100 M².
 - b. SURAT GIRIK TANAH MILIK ADAT C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama SURYADI WARDJIMAN persil 119 S.I seluas 4.500 M².
10. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV dan V untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT atas kerugian yang dialami PENGGUGAT dari sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan ini didaftarkan bulan Januari 2016 dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp 58.575.000.000,- (lima puluh delapan milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp 300.000.000.000,- (tiga ratus milyar rupiah).
11. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV dan V untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan putusan dilaksanakan untuk kerugian materiil Penggugat atas harga sewa gudang satu unit dengan luas 500 M² dilokasi tersebut sejak Januari 2016 setidaknya setidaknya senilai Rp 250.000.000,- dikalikan dengan 13 (tiga belas) unit gudang adalah sebesar Rp 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta) pertahunnya.
12. Menghukum :
 - a. TERGUGAT I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I seluas 4.260 M² yang telah dibatalkan tersebut kepada TURUT TERGUGAT.
 - b. TERGUGAT II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik nomor 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II seluas 2.100 M² yang telah dibatalkan tersebut kepada TURUT TERGUGAT.
 - c. TERGUGAT III untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik nomor 1073/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT III seluas 2.900 M² yang telah dibatalkan tersebut kepada TURUT TERGUGAT.
13. Menghukum Turut Tergugat untuk menarik :

Hal 31 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



- a. Sertipikat Hak Milik nomor 1071/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I seluas 4.260 M2 yang telah dibatalkan tersebut dari TERGUGAT I.
 - b. Sertipikat Hak Milik nomor 1072/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT II seluas 2.100 M2 yang telah dibatalkan tersebut dari TERGUGAT II
 - c. Sertipikat Hak Milik nomor 1073/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT III seluas 2.900 M2 yang telah dibatalkan tersebut dari TERGUGAT III.
14. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar DWANGSOM (uang Paksa) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) perhari, bilaman tidak melaksanakan putusan perkara ini.
15. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mentaati Putusan perkara ini.
16. Menyatakan Putusan perkara ini dapa dilaksanakan terlebih dahulu merkipun ada perlawanan banding Maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad).
17. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara;

SUBSIDAIR.

Mohon Putusan seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I,II,III melalui Kuasanya telah memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara ini mengajukan eksepsi bahwa **Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang** memeriksa perkara ini, dengan landasan hukum sebagai berikut:

2.1. Exceptie Van Litispendentie (Pengadilan Lain, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah terlebih dahulumemeriksa objek perkara)

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah terlebih dahulu menerima dan memeriksa perkara yang objeknya sama dengan perkara ini (Exceptie Van Litispendentie).

- Berdasarkan Buku Kamus Yurisprudensi dan beberapa Pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, karangan A.T. Hamid, tahun 1984, penerbit Surabaya Bina Ilmu, halaman 90,

Hal 32 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



mengartikan Exceptio Van Litispendentie adalah Tangkisan/Jawaban bahwa perkara itu kini masih tergantung (masih dalam proses Pengadilan, belum ada putusan yang mempunyai kekuatan tetap). (Bukti PE-1a)

- Selanjutnya, Yahya Harahap, S.H. menjelaskan dalam bukunya dengan judul: HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, tahun 2005, penerbit Sinar Grafika Offset, halaman 461 dikutip sebagai berikut:

“(7) Exceptio litis pendensis

Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration). (Bukti PE-1b)

Bahwa Exceptie Van Litispendentie Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diajukan dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa pada tanggal 07 Desember 2015, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mendaftarkan **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas kepemilikan 3 (tiga) bidang tanah yang telah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sejak tahun 1989 terletak di RT. 002/RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas 9.260 m²**, gugatan mana didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan register perkara No. 579/PDT.G/2015/PN. JKT.PST, dengan pihak-pihak sebagai berikut:

Para Penggugat, sebagai berikut:

1. CHANDRA GUNAWAN, bertempat tinggal di Jl. Pluit Putra Kencana No. 18, Jakarta Utara, selaku Penggugat I;
2. Nyonya BUNIAN LEO, bertempat tinggal di Pluit Putra Kencana No. 18, Jakarta Utara, selaku Penggugat II;
3. ANDREAS SOLAIMAN, bertempat tinggal di P. Samudra 2, Menara Marina, Lantai 18 D/E, Jakarta Utara, selaku Penggugat III;

Melawan:

Para Tergugat, sebagai Berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. THE TIAU HOK, bertempat tinggal di Kampung Bulakan, RT. 06, RW. 03, Kelurahan Bitung Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, selaku Tergugat I;
 2. Negara Republik Indonesia qq. Pemerintah Republik Indonesia qq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional qq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Jalan Taman Jatibaru No. 1, Tanah Abang, selaku Tergugat II;
 3. Negara Republik Indonesia qq. Pemerintah Republik Indonesia qq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional qq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta qq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Jalan Laksamana Muda Yos Sudarso No. 27-29, Jakarta Utara, selaku Tergugat III;
 4. SURYADI WARDJIMAN, bertempat tinggal di Kapuk Muara, RT. 006/02, kelurahan Kapuk Muara, Kota Jakarta Utara, selaku Turut Tergugat I;
 5. AHMAD ROFI'IE ALIAS MAMAT BIN H. REBO, bertempat tinggal di Jalan Kapuk RT.012/016, kelurahan Kapuk, Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat II; (BuktiPE-2)
- b. Bahwa dalam perkara tersebut dalam butir 1 di atas, Para Tergugat telah menyampaikan Duplik dari Para Tergugat. Dalam Jawaban maupun dalam Duplik Tergugat I (Penggugat dalam perkara ini) juga telah mengajukan gugatan rekonsensi dalam gugatan rekonsensinya tentang **Perbuatan Melawan Hukum atas kepemilikan 3 (tiga) bidang tanah yang telah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sejak tahun 1989 terletak di RT. 002/RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.**-- (BuktiPE-3 dan Bukti PE-4).
- c. Bahwa perkara gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara ini baru didaftar pada tanggal 18 Januari 2016, dengan nomor 17/Pdt.G/2016/PN. JKT. UTR. dan pada sidang hari Rabu, tanggal 24 Agustus 2016, baru memasuki acara Jawaban.
- d. Bahwa terhadap gugatan dalam Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 17/Pdt.G/2016/PN. JKT. UTR. tersebut, pada sidang pertama tanggal 15 Maret 2016 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir dan telah mengajukan keberatan diperiksanya perkara ini kembali pada Pengadilan Negeri

Hal 34 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara di persidangan dan juga melalui surat tertulis, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa prinsip beperkara adalah penyelesaian yang efektif, sederhana, biaya murah dan berkepastian hukum. Dengan diperiksa objek perkara yang sama pada dua Pengadilan yang berbeda, maka prinsip perkara tersebut telah diabaikan berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, pasal 4 ayat (2), dikutip sbb:

“(2). Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan”

- 2) Berdasarkan Hukum Acara Perdata, seharusnya Penggugat dalam perkara ini bukan mengajukan gugatan yang sama pada pengadilan yang berbeda, yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara, melainkan mengajukan gugatan rekonsensi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara No. 579/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Pst;
- 3) Bahwa gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, adalah setelah perkara No. 579/Pdt. G/2015/PN.JKT. PST; disidangkan dan kuasa Penggugat sudah hadir di Persidangan di Pengadilan Jakarta Pusat. (Bukti PE-5).

Bahwa Tergugat I (Penggugat dalam perkara ini) TELAH MELAKSANAKAN keberatan kami dalam surat tanggal 15 Maret 2016, butir 'b' tersebut diatas, pada tanggal 24 Mei 2016, dengan mengajukan gugatan rekonsensi dalam perkara No. 579/PDT.G/2015/PN. JKT.PST (vide Bukti PE-3 dan Bukti PE-4), karenanya tidak tepat lagi Pengadilan Negeri Jakarta Utara melanjutkan pemeriksaan perkara ini.

- e. Bahwa untuk lebih jelas lagi, sengketa kepemilikan dan Perbuatan Melawan Hukum ini, objeknya adalah mengenai sengketa tumpang tindih objek tanah di RT. 002/RW. 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan

Hal 35 Putusan No.422/PDT/2018/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)



Penjaringan, Jakarta Utara. Semula di atas tanah tersebut telah diterbitkan 3 Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yaitu sbb:

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 1071/Kapuk Muara, seluas 4.260 m2, atas nama Chandra Gunawan;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 1072/Kapuk Muara, seluas 2.100 m2, atas nama Ny. Bunian Leo;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 1073/Kapuk Muara, seluas 2.900m2, atas nama Andreas Solaiman;

Ketiga Sertipikat Hak Milik tersebut telah dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara, (Turut Tergugat) dan selanjutnya Kantor Pertanahan Jakarta Utara telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang baru, atas nama Penggugat diatas tanah Para Tergugat tersebut, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 9258/Kapuk Muara, tanggal 5 Oktober 2015, Surat Ukur No. 00480/Kapuk Muara/2015, tanggal 2 Oktober 2015, seluas 2.900 m2, atas nama The Tiau Hok dan selebihnya berupa girik C Nomor 40, atas nama Niman bin Daru seluas 3.985 m2, di klaim adalah milik Penggugat. (vide surat gugatan Penggugat butir 4, 7 dan petitum gugatan Penggugat dalam pokok perkara butir 1 sampai dengan 8). (Bukti PE-6)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka untuk menghindari putusan yang saling bertentangan dan menjamin adanya kepastian hukum yang berkeadilan mohon Ketua Majelis Hakim Perkara No. 17/Pdt. G/2016/PN.JKT. UTR., tanggal 18 Januari 2016, menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan menyatakan diri tidak berwenang memeriksa perkara ini, karena objek perkara dan pihak-pihak utamanya sama dengan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah terlebih dahulu memeriksa perkara tersebut dalam Register Perkara No. 579/Pdt. G/2015/PN.JKT. PST, tanggal 7 Desember 2015 dan Penggugat telah mengajukan Gugatan Rekonpensi.

2.2. Eksepsi kewenangan relatif

Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara (butir 2 gugatan) adalah KARENA LETAK

Hal 36 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



BARANG TETAP YANG DISENGKETAKAN BERADA DI WILAYAH JAKARTA UTARA, BERDASARKAN PASAL 118 AYAT (3) HIR.

Argumentasi yang dikemukakan oleh Penggugat mendasarkan pada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR tersebut adalah sungguh keliru / tidak tepat. Penggugat dalam membaca pasal 118 HIR langsung melompat pada ayat (3), padahal sebelumnya terdapat ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 118 HIR.

Untuk menentukan domisili hukum gugatan haruslah berdasarkan pasal yg lebih awal terlebih dahulu, yaitu pasal 118 ayat (1) dan (2). Ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR baru dapat menjadi rujukan jika domisili atau alamat Para Tergugat tidak diketahui, maka dapat diajukan di tempat benda tetap tersebut terletak. Padahal dalam perkara ini domisili seluruh tergugat jelas dan diketahui oleh Penggugat,. (Bukti PE-7)

Oleh karenanya, dalil Penggugat dalam butir 2 gugatannya yang mewajibkan gugatan harus diajukan di tempat benda tetap tersebut terletak adalah **salah besar**.

Berdasarkan dua bukti nyata; (1) *Exceptie Van Litispendentie* mengenai pokok perkara ini menyangkut objek dan subjek adalah sama dengan pokok perkara yang sedang disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang saat ini dalam proses Pembuktiandan Penggugat telah mengajukan Rekonpensi, serta (2) terbuktinya kekeliruan Penggugat membaca ketentuan Pasal 118 HIR yang mendasarkan argumentasi Penggugat dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka adalah tepat jika Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa gugatan ini.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
2. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon atas hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

Hal 37 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



3. Bahwa lokasi tanah yang diklaim Penggugat dalam gugatannya angka 3 tersebut, yang terletak di Jalan Kapuk Muara Indah RT. 002/RW 03, adalah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah dibeli pada tahun 1989, dengan perincian sebagai berikut:

3.1. Landasan Yuridis Kepemilikan dan Penguasaan Fisik Tanah eks Milik Adat No. C.4589, Persil 119, Blok S.I, seluas 4.500 m² oleh Tergugat I.

Berdasarkan titel jual beli dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 13/JB/VI/1989/Penjaringan, tanggal 17 Juni 1989, dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kecamatan Penjaringan (-selanjutnya disebut "**AJB No. 13**"), Tergugat IV telah menjual bidang tanah miliknya kepada Tergugat I, sehingga dengan demikian Tergugat I adalah pemilik bidang tanah eks Milik Adat No. C.4589, Persil 119, Blok S.I, seluas 4.500 m² (empat ribu lima ratus Meter Persegi), dengan batas-batas:

Utara : Tanah Andreas Solaiman (ex H.Rebo)
Timur : Tanah Gudang Plastik (ex. Hakim)
Selatan : Tanah Bunian Leo (ex. Soleh)
Barat : Tanah (ex. Menin)

Selanjutnya atas tanah milik Tergugat I tersebut berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Nomor 1.711.2/2053/09-02/23/M/1995, tanggal 25 September 1995, oleh Turut Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1071/Kapuk Muara, atas nama Chandra Gunawan, Gambar Situasi Nomor 1777/1993 tanggal 15 Juni 1993, seluas 4.260 m² (empat ribu dua ratus enam puluh meter persegi) (-selanjutnya disebut "**SHM No. 1071/Kapuk Muara**");

3.2. Landasan Yuridis Kepemilikan dan Penguasaan Fisik Tanah eks Milik Adat No. C.4588, Persil 119, Blok S.I, seluas 2.100 m² oleh Tergugat II.

Berdasarkan titel jual beli dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 12/JB/VI/1989/Penjaringan tanggal 17 Juni 1989, dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kecamatan Penjaringan (-selanjutnya disebut "**AJB No. 12**"), Tergugat IV telah menjual bidang tanah miliknya kepada Tergugat II sehingga dengan demikian Tergugat II adalah pemilik tanah eks



Milik Adat No. C.4588, Persil 119, Blok S.I, seluas 2.100 m²
(dua ribu seratus meter persegi) dengan batas-batas :

Utara : Tanah Chandra Gunawan (ex. Romelah)

Timur : Tanah Konveksi Melodi (ex. Hakim)

Selatan : Tanah Dokter Tan (ex. Djamit)

Barat : Tanah ex. Menin.

Selanjutnya atas tanah milik Tergugat II tersebut berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Nomor 1.711.2/2042/09-02/22/M/1995, tanggal 21 September 1995, oleh Turut Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Kapuk Muara, Gambar Situasi Nomor 1776/1993 tanggal 15 Juni 1993, seluas 2.100 m² (dua ribu seratus meter persegi) (-selanjutnya disebut "**SHM No. 1072/Kapuk Muara**");

3.3. **Landasan Yuridis Kepemilikan dan Penguasaan Fisik Tanah eks Milik Adat No.C.3581, Persil 160.a, Blok S.II, seluas 2.913 m² oleh Tergugat III.**

Berdasarkan titel jual beli dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 11/JB/VI/1989/Penjarangan, tanggal 17 Juni 1989, dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kecamatan Penjarangan (-selanjutnya disebut "**AJB No. 11**"), Ahmad Rofii alias Mamat bin H. Rebo telah menjual bidang tanah miliknya kepada Tergugat III sehingga dengan demikian Tergugat III adalah pemilik tanah eks Milik Adat No. C.3581, Persil 160.a, Blok S.II, seluas 2.913 m² (dua ribu sembilan ratus tiga belas meter persegi) dengan batas-batas :

Utara : Tanah H. Ijo Mian

Timur : Tanah PT. Unilever

Selatan : Tanah ex. Napan

Barat : Tanah Wardjiman

Selanjutnya atas tanah milik Tergugat III tersebut berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Nomor 1.711.2/1892/09-02/18/M/1995, tanggal 8 September 1995, oleh Turut Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1073/Kapuk Muara, Gambar Situasi Nomor 1778/1993 tanggal 15 Juni 1993, seluas 2.900 m² (dua ribu



sembilan ratus meter persegi) (-selanjutnya disebut "**SHM No. 1073/Kapuk Muara**")

Bahwa berdasarkan ketiga landasan yuridis kepemilikan dan penguasaan bidang tanah terurai tersebut di atas dimana titel hak milik kebendaan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sesuai dengan hukum kebendaan menurut hukum yang berlaku di Indonesia (AJB No.13, AJB No. 12 dan AJB No. 11), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 584 KUHPerdara jo. 570 KUHPerdara memberikan hak kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai seorang pemilik yang bebas dan leluasa dengan kedaulatan sepenuhnya terhadap kebendaan itu.

4. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh Undang-undang, sebaliknya Penggugat terbukti beritikad buruk.

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh Undang-undang, sebaliknya Penggugat beritikad buruk, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

4.1. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai ketiga objek tanah tersebut secara terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, di muka umum dan secara tegas di mana penguasaan tersebut didasari itikad baik sejak tahun 1989 sampai saat ini, setelah 26 (dua puluh enam) tahun. Demikian pula sertipikat hak atas tanah atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbit setidaknya 20 (dua puluh) tahun sejak tahun 1995;

BAHKAN, jika ditelusuri lebih jauh berdasarkan alas hak yang sah, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai lahan-lahan disekitar lokasi objek gugatan *aquo* sejak awal tahun 1980 secara terus menerus sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membeli bidang tanah yang menjadi objek gugatan pada tahun 1989.

4.2. Kurang lebih 2 tahun setelah dibeli, pada tahun 1991/1992 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, melakukan pengurugan dan pemagaranserta dijaga oleh petugas keamanan internal. Pengurugan dan pemagaran dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dilakukan

Hal 40 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



secara terbuka tidak pernah mendapatkan halangan, klaim, protes, hambatan dari pihak manapun termasuk oleh pihak-pihak yang oleh Penggugat diakui sebagai pihak yang “menjual” bidang tanah yang menjadi objek gugatan kepada Penggugat.

- 4.3. Justru Penggugat yang sejak tahun 1998 telah mengetahui dan diberitahu oleh Turut Tergugat mengenai objek gugatan telah terbit SHM No. 1071/Kapuk Muara dalam nama Tergugat I, SHM No. 1072/Kapuk Muara dalam nama Tergugat II dan SHM No. 1073/Kapuk Muara dalam nama Tergugat III, sekonyong-konyong 9 (sembilan) tahun kemudian mengajukan gugatan Tata Usaha Negaraterhadap Turut Tergugat(yang dalam perkara tersebut selaku Tergugat) dengan Register Perkara Nomor: 116/G/2007/PTUN.Jkt., tanggal 5 September 2007, untuk membatalkan 2 (dua) sertipikat hak atas tanah dimaksud SHM No. 1071/Kapuk Muara dan SHM No. 1072/Kapuk Muara. Dalam kaitan dengan perkara TUN tersebut Penggugat patut diduga berupaya untuk mengakali dengan tidak menempatkan Tergugat I dan Tergugat II (dalam perkara ini) sebagai Pihak dalam perkara TUN tersebut, padahal senyatanya Penggugat sangat mengenal Para Tergugat.
- 4.4. Selain daripada itu Penggugat juga berulang-ulang melaporkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam laporan pidana, termasuk melaporkan dalam delik dokumen palsu terhadap mantan Lurah Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Kesemua laporan pidana tersebut tidak terbukti. 4(empat)laporan pidana yang telah Penggugat ajukan di Polda Metro Jaya telah dihentikan penyidikannya. Sedangkan atas laporan pidana terhadap mantan lurah Kelurahan Kapuk berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap telah diputuskan tidak terbukti dan bebas(Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2213 K/Pid/2012, tanggal 5 Februari 2014 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 89/PID.B/2012/PN.JKT.UT, tanggal 17 Juli 2012).
- 4.5. Bahkan sekarang ini, Kuasa Hukum Penggugat kembali melaporkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada persangkaan pidana penggunaan akta otentik yang dilaporkan

Hal 41 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



di Polda Metro Jaya. Upaya Penggugat yang bertubi-tubi terhadap Para Tergugat tersebut dan dengan bersekongkol dengan Sdr. Ahmad Rofi'ie bin H. Rebo yang mengajukan laporan pidana tersendiri terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (jadi ada 2 (dua) laporan pidana baru yang diajukan oleh Penggugat dan kawan sekongkolnya), secara terang benderang membuktikan itikad buruk Penggugat. Upaya Para Tergugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Nomor: 579/Pdt.G/2015/PN. JKT. PST, tanggal 7 Desember 2015, telah didalilkan oleh Penggugat menggunakan dokumen palsu yang diterangkan didalam gugatan tersebut. Sungguh aneh logika hukum Penggugat dan Kuasa Hukumnya serta kawan sekongkolnya tersebut.

4.6 Bahkan Penggugat telah menyalahgunakan wewenang aparat penegak hukum dengan memanipulasi dan mengecoh aparat penegak hukum serta berkomplot dengan Turut Tergugat memasuki areal bidang tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara paksa (memanjat pintu gerbang setelah terlebih dahulu "mengamankan" penjaga keamanan sipil yang dipekerjakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menjaga lokasi dibuat tidak berdaya diperhadapkan dengan aparat penegak hukum).

4.7. Fakta tersebut pada butir 4.6. sangat **bertentangan dan bertolak belakang** dengan keterangan dalam Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Fisik yang dibuat oleh Turut Tergugat, bahwa bidang tanah objek gugatan secara fisik dikuasai oleh The Tiau Hok (Penggugat). Sudah jelas keterangan dalam Berita Acara yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat adalah palsu dan bohong.

4.8. Padahal Turut Tergugat telah secara tegas mengatakan di dalam sidang pengadilan dalam Perkara Tata Usaha Negara bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pemegang hak yang sah atas bidang tanah yang saat ini menjadi objek gugatan *aquo*.

Pasal 531 KUHP perdata tertulis dan berbunyi sebagai berikut:

"Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara

Hal 42 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya.”

Pasal 532 ayat (1) KUHPertdata tertulis dan berbunyi sebagai berikut:

“Beritikad buruklah kedudukan itu manakala tahupun yang memegangnya bahwa bukanlah dia pemilik kebendaan tadi.”

5. Penggugat telah kehilangan hak mengajukan klaim atas bidang tanah yang menjadi objek gugatan.

- 5.1. Bahwa Hukum Pertanahan Indonesia yang berdasarkan pada Hukum adat (*vide* Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1965 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), mengenal lembaga *Rechtsverwerking*, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.
- 5.2. Menurut hukum, Penggugat tidak berhak lagi untuk mengklaim kepemilikan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas objek gugatan berdasarkan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 210/K/Sip/1955, tanggal 10 Januari 1957, Nomor 329/K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958, Nomor 361/K/Sip/1958. Tanggal 26 November 1958 dan Nomor: 70/K/Sip/1958, tanggal 7 Maret 1959.
- 5.3. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- 5.4. 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

Hal 43 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

- 5.5. Penerbitan sertipikat tersebut sudah diketahui oleh Penggugat sejak tahun 1998 dan baru tahun 2007 Penggugat mengajukan gugatan untuk membatalkan sertipikat tersebut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara sampai tingkat PK, dan gugatan Penggugat tersebut oleh Putusan Kasasi No. 336 K/TUN/2008 memutuskan :

Dalam Pokok Perkara,

"Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima."

Selanjutnya Majelis Peninjauan Kembali dalam Putusan Nomor: 42/PK/TUN/2012 memutuskan:

Mengadili,

"Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : Tn. THE TIAU HOK tersebut."

- 5.6. Klaim yang diajukan Penggugat terhadap objek tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menurut pengakuan Penggugat di dalam perkara-perkara hukum yang telah diajukan oleh Penggugat (melawan Turut Tergugat) - baru diketahui Penggugat, telah terbit sertipikat hak atas tanah pada tahun 2007 adalah tidak benar, bohong. Yang benar adalah Penggugat telah mengetahui mengenai penerbitan sertipikat atas nama Tergugat I dan Tergugat II atas objek tanah dimaksud adalah sejak tahun 1998.
- 5.7 Bahwa Penggugat, walaupun telah mengetahui bidang tanah tersebut adalah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tetap membeli objek gugatan dengan menggunakan 2 (dua) Akta Jual Beli Nomor: 430/Penjarangan/1999, tanggal 20 April 1999 dan Akta Jual Beli Nomor: 455/Penjarangan/1999, tanggal 8 Mei 1999, keduanya dibuat dihadapan Haji Anton Putra, Sarjana Hukum, PPAT; **hal yang sungguh aneh kedua Akta Jual Beli tersebut adalah mengenai jual beli objek yang**

Hal 44 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



sama, yaitu jual beli atas bidang tanah Persil Nomor: 119, Blok SI, Kohir Nomor: C.40, seluas 6.885 M². Dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Aguan
- Timur : Tanah Aguan /PT. YTC
- Selatan : Tanah PT. Topak Utama
- Barat : Tanah Sotengnio

Untuk diketahui oleh Majelis Hakim Yang Mulia, Aguan sebagaimana dimaksud pada batas Utara dan Timur tersebut adalah Tergugat I.

- 5.8. Sudah jelas adanya 2 (dua) Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri, jelas merupakan pembelian atas objek yang bodong dan akal-akalan, karena tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut telah dibeli pada tahun 1999 telah dikuasai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan titel yang sah sejak tahun 1989.
6. **Penggugat bersekongkol dengan Turut Tergugat, terbukti tidak taat hukum, MENGANGKANGI Putusan Lembaga Peradilan Republik Indonesia.**

- 6.1. Penggugat telah bertubi-tubi melakukan upaya hukum dan berada pada pihak yang kalah, baik dalam perkara TUN maupun perkara pidana.
- 6.2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sampai tingkat PK, dan gugatan Penggugat tersebut oleh Putusan Kasasi No. 336 K/TUN/2008 memutuskan ;

Dalam Pokok Perkara,

"Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima."

Selanjutnya Majelis Peninjauan Kembali dalam Putusan Nomor: 42/PK/TUN/2012 memutuskan:

Mengadili,

"Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : Tn. THE TIAU HOK tersebut."

- 6.3. Surat Turut Tergugat kepada Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II Nomor: 295/31.72-300.7/II/2012, tanggal 21 Februari 2012, pada angka 2 antara lain tertulis dan berbunyi:

Hal 45 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



- “2. Bahwa penjelasan dimaksud masih bersifat praduga sebab akibat berdasarkan hasil penelitian data fisik maupun data yuridis dan belum pada tahap justification (kepastian) atas keputusan final dalam rangka uji material atas pernyataan “cacat yuridis/cacat administrasi” karena hal tersebut adalah kewenangan lembaga peradilan yang saat ini masih dalam proses hukum (Peninjauan Kembali) di Mahkamah Agung Republik Indonesia.”

(Catatan: Penebalan kalimat dan garis bawah adalah tambahan dari Para Tergugat)

Putusan Peninjauan Kembali adalah **“Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : Tn. THE TIAU HOK tersebut.”** Artinya Penggugat adalah pihak yang kalah.

6.4. Bahwa dalam Gugatan butir 4, 5 dan 6 jelas menempatkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta dan Turut Tergugat untuk kepentingan Penggugat telah main hakim sendiri, bukan saja mengabaikan dan menganggangi Putusan Kasasi Tata Usaha Negara No. 336 K/TUN/2008, tanggal 19 Maret 2010, namun menempatkan dirinya berada diatas hukum, tidak mencerminkan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik.

6.5. Padahal dalil-dalil Turut Tergugat dalam perkara Tata Usaha Negara tersebut, menyatakan sertipikat Hak Milik No. 1071/Kapuk Muara milik Tergugat I dan sertipikat Hak Milik No. 1072/Kapuk Muara milik Tergugat II penerbitannya sudah sesuai prosedur dan syarat ketentuan Undang-undang dan tidak cacat hukum.

Dalil Turut Tergugat tersebut sangat tepat, karena tidak ada satu apapun yang disembunyikan oleh Tergugat I dan Tergugat II (termasuk Tergugat III) pada saat mengajukan permohonan hak atas tanah sebagaimana diuraikan secara tegas oleh Turut Tergugat dalam Perkara Tata Usaha Negara tersebut. Seluruh dokumen titel hak permohonan untuk mengajukan permohonan hak telah disampaikan kepada Turut Tergugat, tidak sesuatupun yang disembunyikan.

Hal 46 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



6.6. Selain daripada itu upaya hukum Penggugat terhadap Mantan Lurah Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, dalam delik Pasal 263 ayat (1) KUHP juga gagal sebagaimana putusan Majelis Tingkat Kasasi Nomor: 2213/K/PID/2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 89/PID.B/2012/PN.JKT.UT dengan amar antara lain sebagai berikut:

- “1. Menyatakan Terdakwa H. Rimun Raan bin Raan tersebut di atas tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana tersebut dalam dakwaan;
2. Membebaskan Terdakwa dari dakwaan tersebut;
3. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kedudukan, kemampuan, harkat serta martabatnya dalam keadaan semula.”

6.7. Demikian juga laporan pidana lain yang telah dialamatkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kesemuanya telah ditetapkan SP3.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas tidak ada kata lain yang lebih tepat bahwa Penggugat bersekongkol dengan Turut Tergugat MENGANGKANGI Lembaga Peradilan.

7. Pernyataan Penggugat mengenai sertipikat membuktikan dirinya berbohong dan bersekongkol dengan Turut Tergugat

7.1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan butir 7 sampai dengan 14, bagaikan peribahasa “**Menepuk air di dulang, tepercik muka sendiri**”.

7.2. Dalil Penggugat yang mengaku baru pada tahun 2007 terkejut, karena di atas lahan objek tanah sengketa seolah-olah sejak tahun 1995 telah terbit sertipikat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sangat menggelikan dan naif.

7.3. Bagaimana mungkin Penggugat “terkejut” dan mengatakan “seolah-olah” padahal senyatanya sejak tahun 1998, sesuai penegasan Turut Tergugat, Penggugat telah mengetahui bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat telah diterbitkan sertipikat oleh Turut Tergugat dalam nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.



- 7.4. Justru dalil Penggugat telah membuka borok sendiri dan jelas Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan beritikad buruk dengan membeli tanah yang telah dibeli terlebih dahulu oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tahun 1989, dibeli oleh Penggugat 10 tahun kemudian bukan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
- 7.5. Selanjutnya tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dilakukan pengurangan dan pemagaran pada tahun 1991/1992. Pemagaran dan pengurangan dilakukan secara terbuka tidak pernah sekalipun mendapatkan suatu permasalahan atau halangan dari pihak manapun. Penting untuk diketahui Ahli Waris Niman bin Daru dan Ahmad Rofi'ie alias Mamat bin H. Rebo sampai saat ini masih berdomisili di daerah lokasi objek gugatan.
- 7.6. **Gagal membatalkan sertipikat Tergugat I dan Tergugat II melalui Pengadilan, kemudian Penggugat dengan liciknya BERSEKONGKOL (bukan terpedaya) dengan Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dan Turut Tergugat untuk melakukan perbuatan melawan hukum dengan membatalkan sertipikat Tergugat I, Tergugat II DAN (mungkin Penggugat, Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dan Turut Tergugat sudah kadung) kemudian sekaligus Sertipikat Tergugat III dibatalkan.**
- 7.7. **Satu fakta yang tidak dapat disangkal oleh Penggugat (termasuk Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dan Turut Tergugat), walaupun katakanlah benar Penggugat telah membuat dan menandatangani 2 (dua) Akta Jual Beli pada tahun 1999, ternyata terbukti Penggugat tidak mengetahui letak lokasi dan kondisi tanah yang dibelinya, karena sesuai dengan dalil Penggugat sendiri dalam gugatannya baru mengetahui pada objek gugatan telah terbit 3 (tiga) sertipikat hak atas tanah dalam nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tahun 2007. Dengan fakta ini berarti secara langsung membuktikan Penggugat tidak pernah mengetahui kondisi tanah yang akan dibeli karena tanah tersebut telah terpagar. Dengan lain perkataan, Penggugat, pada waktu menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan**



Jual Beli maupun Akta Jual Beli adalah dilakukan Penggugat hanya berdasarkan kertas tidak melihat lokasi. Pun sebelumnya Penggugat, sesuai keterangan Turut Tergugat dalam perkara TUN, telah mengetahui kondisi tanah sejak tahun 1998

8. Tentang kasus pidana: Penggugat licin bagai belut, hukum mandul terhadap Penggugat

- 8.1. Dalil Penggugat dalam gugatannya butir 15 s/d butir 21 yang mengatakan upaya hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan laporan pidana pada tanggal 20 Februari 2008 terhadap Penggugat sebagai kelicikan; justru membuktikan kedangkalan pikiran Penggugat yang licin dan licin memutar-balikan fakta.
- 8.2. Justru mengenai Pidana ini diawali terlebih dahulu oleh Penggugat yang mengajukan laporan pidana terhadap Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 29 Agustus 2007, kemudian 17 Juni 2010, 20 Oktober 2010, serta 7 April 2011, juga melaporkan pidana terhadap mantan Lurah Kelurahan Kapuk Muara (baca uraian Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III angka 4.4. dan 6.7.). Kesemua laporan pidana dengan delik dokumen palsu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP yang dibuat oleh Penggugat tidak terbukti sama sekali sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2213 K/Pid/2012, tanggal 5 Februari 2014 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 89/PID.B/2012/PN.JKT.UT, tanggal 17 Juli 2012, dan Surat Penetapan Penghentian Penyidikan yang diterbitkan oleh Penyidik Kepolisian Polda Metro Jaya. Sekarang Penggugat dan komplotannya menambahkan 2 (dua) laporan pidana baru yang sedang diproses di Polda Metro Jaya.
- 8.3. Bahwa laporan-laporan Polisi dan peristiwa-peristiwa yang terjadi sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya butir 15 s/d butir 21 yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah upaya hukum yang legal, karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku pemilik sah wajib mempertahankan dan menjaga kepemilikannya atas tanah sesuai dengan perintah peraturan di bidang pertanahan yang

Hal 49 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



berlaku (**yang wajib diperhatikan oleh Turut Tergugat**), bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti telah bertanggungjawab penuh atas bidang tanah yang dimilikinya.

Sebaliknya terbukti Penggugat telah menelantarkan tanah yang diklaim sebagai miliknya yang diakuinyatelah dibeli sejak tahun 1998 atau 1999 (kalau mengenai pembelian tersebut adalah benar adanya).Namun tidak pernah dipertanggungjawabkanyadan baru pada tahun 2007 mengetahui ada sertipikat hak atas tanah.

8.4. Tidak ada yang salah dengan upaya-upaya hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut. Justru bukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang licik, sebaliknya terbukti Penggugat yang licin bagai belut, yang selalu lepas dari jerat hukum, meskipun secara nyata melanggar kepemilikan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan masuk ke areal lahan tanpa ijin,dan terbukti membeli tanah yang sebelumnya telah dimiliki oleh Tergugat I, TergugatII dan Tergugat III.Sampai saat ini hukum masih mandul terhadap Penggugat.

9. Tentang pengukuran tanah di lokasi objek gugatan

9.1. Terjadinya peristiwa lapor melapor di Polisi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana didalihkan Penggugat dalam butir 24 Jo. Butir 4 dan butir 5gugatannya, berawal dari pembelian di lokasi tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III oleh Penggugat.

9.2. Hal ini terjadi karena Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dan Turut Tergugat, untuk kepentingan Penggugat, telah membatalkan SHMNo. 1071/Kapuk Muara milik Tergugat I,SHM No. 1072/Kapuk Muara milik Tergugat II dan SHM No. 1073/Kapuk Muara milik Tergugat III yang menjadi objek perkara dalam perkara ini.

9.3. Padahal putusan Kasasi Tata Usaha Negara No. 336 K/TUN/2008, tanggal 19 Maret 2010,dimana Turut Tergugat dan Penggugat menjadi pihak dalam perkara tersebut, telah menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat untuk membatalkan sertipikat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Putusan kasasi juga menyatakan perkara ini bukan sengketa Tata Usaha Negara, melainkan adalah sengketa perdata.

Hal 50 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



- 9.4. Bahkan Turut Tergugat sendiri telah menegaskan :
"2. ..., karena hal tersebut adalah kewenangan lembaga peradilan yang saat ini masih dalam proses hukum (Peninjauan Kembali) di Mahkamah Agung Republik Indonesia." (baca uraian Jawaban angka 6.3.)
- 9.5. Pihak-pihak dalam perkara tersebut tentu wajib mentaati putusan kasasi tersebut. Apalagi dalam acara jawab menjawab di persidangan perkara Tata Usaha Negara Turut Tergugat telah menyatakan dengan tegas bahwa SHMNo. 1071/Kapuk Muara milik Tergugat I dan SHMNo. 1072/Kapuk Muara milik Tergugat II telah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan syarat yang benar, tidak ada cacat hukum dan sertifikatnya sudah diterbitkan 9 tahun sebelumnya.
- 9.6. Alih-alih, bukannya menjalankan putusan tersebut, malah kemudian Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dan Turut Tergugat untuk kepentingan Penggugat melakukan pengukuran sehingga terbit Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2015 Nomor 00480/Kapuk Muara/2015 sebagai dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 9218/Kapuk Muara tanggal 5 Oktober 2015 atas nama Penggugat membatalkan sertipikat Tergugat I dan Tergugat II. Padahal Turut Tergugat adalah pihak dalam perkara Tata Usaha Negara tersebut, yang wajib mentaati putusan Pengadilan.

Hal ini membuktikan bahwa Penggugat, Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dan Turut Tergugat telah melawan putusan Pengadilan dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam membatalkan sertipikat Tergugat I dan II. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register Perkara Nomor 579/Pdt.G/2015/PN Jkt. Pst, tertanggal 7 Desember 2015.

10. Tuduhan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum

10.1. TERHADAP TERGUGAT I

Tergugat I menyangkal dengan tegas terhadap dalil gugatan butir 25, tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat. Justru sebaliknya, Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum pada Tergugat I, dengan alasan sebagai berikut:

Hal 51 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



- a. Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatannya butir 25.1.1, sangat kabur dan tidak jelas dengan menyatakan Tergugat I beritikad buruk dengan memberi kuasa kepada PIHAK LAIN yang fiktif, menggunakan alamat palsu.

TANGGAPAN:

Dalil Penggugat terlalu mengada-ada, karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak lain yang fiktif, apalagi menggunakan Surat Kuasa palsu. Jika sebaliknya, mohon bukti.

- b. **Bahwa dalil Penggugat dalam butir 25.1.2 gugatan harus ditolak, karena didalilkan tanahnya tidak ada.**

Dalil ini jelas bertentangan dengan fakta dilapangan, dimana sejak tahun 1989, Tergugat I telah membeli dan menguasai tanah tersebut sampai saat ini dan telah memagar keliling lokasi tanah tersebut sejak tahun 1991/1992. Sertipikat hak atas tanah SHM No. 1071/Kapuk Muaradalam nama Tergugat I diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tahun 1995.

Sedangkan Penggugat mengklaim baru membeli pada tahun 1999 dan baru terbit sertipikat Penggugat diatas tanah Tergugat I pada bulan Oktober tahun 2015 sertipikat ini merupakan hasil revisi dari sertipikat yang diterbitkan pada januari 2015.

Bagaimana logika hukumnya Penggugat menyatakan tanah Tergugat I dan penjualnya tidak pernah ada, padahal Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah membeli dan menguasai fisik tanah sejak tahun 1989 ???

Logika hukum Penggugat melenceng jauh dan sulit dipahami. Lebih lanjut, Tergugat I akan buktikan dalil Penggugat adalah salah.

- c. **Bahwa dalil Penggugat dalam butir 25.1.3 s/d butir 25.1.5 dan butir 25.1.7, gugatannya harus ditolak, karena mendalilkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melaporkan ke**



Kepolisian, menyuruh preman untuk mendirikan bangunan liar dan menyerahkan objek sengketa kepada PLN.

Penggugat melihat permasalahan ini dengan persepsi yang salah dan kaca mata hukum yang keliru. Kalau Tergugat I melaporkan Penggugat ke Polisi karena mengganggu kepemilikan Tergugat I yang telah membeli tanah tersebut sejak tahun 1989, yakni 10 tahun sebelum Penggugat beli. Tidak ada yang salah secara hukum, karena tindakan tersebut jelas berdasarkan hukum. Anehnya lagi Penggugat keberatan atas orang-orang Tergugat I yang tinggal di lokasi tersebut dengan menyebut mereka preman, ini pula jelas tidak masuk akal.

Sejak Tergugat I membeli tanah di lokasi tersebut tahun 1989, sudah ditempatkan orang-orang yang menjaga tanah di lokasi tersebut manalagi didalam areal terdapat alat-alat berat, terdapat beberapa unit eskavator, dan alat berat lainnya yang harus dijaga termasuk menjaga areal dari pihak ketiga yang tidak berhak masuk sebagaimana halnya yang dilakukan oleh Penggugat yang di *backing* oleh Turut Tergugat serta memperlakukannya aparat penegak hukum. Apalagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sejak awal tahun 1980 telah membeli tanah disekeliling tanah yang menjadi objek sengketa. Sehingga sudah jelas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sudah sangat mengetahui mengenai objek yang dibeli.

Di Jakarta ini, mana ada tanah yang tidak dijaga? Yang herannya Penggugat menjustifikasi penjaga tanah Tergugat I adalah Preman? Apa artinya Preman dan dalam perkara ini siapa yang menjadi Preman? Bukannya Penggugat dengan *backing* Turut Tergugat yang preman ???

- d. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 25.1.6 gugatan harus ditolak, karena dalilnya ini jelas mengandung kebohongan besar.**

Hal 53 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah mendirikan tembok setinggi 3 meter, sehingga Peggugat tidak bisa memasuki tanah milik penggugat. **Bukti Peggugat mengetahui bahwa memang Tergugat I (demikian pula Tergugat II dan Tergugat III) adalah pihak yang menguasai secara fisik areal tanah dimaksud dalam objek gugatan. Bukti bahwa keterangan Turut Tergugat dalam Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Fisik adalah kebohongan yang dibuat oleh Pejabat Administrasi Negara. (baca uraian Jawaban pada angka 6.3.)**

Penggugat melanjutkan kebohongannya lagi dengan menyatakan bahwa diatas tanah yang didirikannya tembok dan pintu besi itu adalah tanah Negara untuk fasilitas umum Jalan Kapuk Indah. Jalan Kapuk Indah adalah tanah milik Tergugat I yang dijadikan sebagai jalan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tegugat III sebagai jalan yang dapat dipergunakan oleh pihak ketiga yang telah membeli kavling-kavling tanah yang dijual oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

TANGGAPAN:

Dalil ini mohon dijadikan sebagai fakta hukum, yang membuktikan bahwa Peggugat dari dulu tidak pernah menguasai fisik objek tanah sengketa dan Peggugat ada diluar pagar.

Peggugat telah melakukan kebohongan besar, dengan menyatakan pagar tembok dan pintu besi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah diatas Tanah Negara, karena Pemda DKI sendiri menyatakan tanah tersebut adalah tanah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Pemda DKI belum pernah bebaskan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Tentang dalil Peggugat yang menyatakan lokasi yang dibangun pagar besi tersebut adalah tanah Pemda DKI, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjadi semakin

Hal 54 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



bingung, jika didalilkan tempat membangun pagar besi tersebut milik Pemda, buat apa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan kepemilikan dalam perkara ini ??(KALAU PUN BENAR TANAH PEMDA) PEMDA YANG DIRUGIKAN, KOK PENGGUGAT YANG HEBOH!!!

10.2. TERHADAP TERGUGAT II

Tergugat II menyangkal dengan tegas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat. Justru sebaliknya, Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum pada Tergugat II, dengan alasan sebagai berikut:

- a. **Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatannya butir 25.2.1, sangat kabur dan tidak jelas dengan menyatakan Tergugat II beritikad buruk dengan memberi kuasa kepada PIHAK LAIN yang fiktif...**

TANGGAPAN:

Dalil Penggugat terlalu mengada-ada, karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak lain yang fiktif, apalagi menggunakan Surat Kuasa palsu. Jika sebaliknya, mohon bukti.

- b. **Bahwa dalil Penggugat dalam butir 25.2.2 gugatan harus ditolak, karena didalilkan tanah dan orangnya tidak ada.**

Dalil ini jelas bertentangan dengan fakta dilapangan, dimana sejak tahun 1989, Tergugat II telah membeli dan menguasai tanah tersebut sampai saat ini dan (diakui juga oleh Penggugat) telah memagar keliling lokasi tanah tersebut sejak tahun 1992. Sedangkan Penggugat baru beli pada tahun 1999. Bagaimana logika hukumnya Penggugat menyatakan tanah Tergugat II dan penjualnya, tidak pernah ada ??? Logika hukum Penggugat melenceng jauh dan sulit dipahami. Lebih lanjut, Tergugat II akan buktikan dalil Penggugat adalah salah.

10.3. TERHADAP TERGUGAT III

Hal 55 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Tergugat III menyangkal dengan tegas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat. Justru sebaliknya, Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum pada Tergugat III, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatannya butir 25.3.1, sangat kabur dan tidak jelas dengan menyatakan Tergugat III beritikad buruk dengan memberi kuasa kepada Sdr. Roy P. Tambunan dengan alamat palsu untuk menunjukkan objek tanah milik Penggugat.

Kembali lagi argumentasi Penggugat sangat membingungkan untuk dipahami dalam nalar yang benar dan logis.

Bagaimana mungkin Sdr. Roy Tambunan dikatakan fiktif, palsu dan sebagainya, sedangkan sudah jelas permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dipenuhi oleh Turut Tergugat berdasarkan surat keputusan yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta ???

Penggugat, menurut pengakuannya, membeli tanah pada tahun 1999, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memiliki dan menguasai pada tahun 1989 dan sertifikat hak atas tanah dalam nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbit pada tahun 1995, bagaimana Penggugat mendalilkan mengenai alamat Sdr. Roy P. Tambunan adalah palsu, sedangkan Penggugat tidak ada kaitan dengan Sdr. Roy P. Tambunan tersebut ???

Jika argumentasi demikian diterima, duniapun bisa terbalik dan tidak ada kepastian hukum lagi. Seseorang dapat mengklaim mengenai sesuatu kepalsuan tanpa didukung oleh bukti.

- b. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 25.3.2, butir 25.3.3, butir 25.3.4 dan butir 25.3.7, gugatan harus ditolak, karena mendalilkan Tergugat III melakukan Perbuatan

Hal 56 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Melawan Hukum karena melaporkan Penggugat ke Kepolisian.

Penggugat telah melihat permasalahan ini dengan persepsi yang salah dan kaca mata hukum yang keliru. Kalau Tergugat III melaporkan Penggugat ke Polisi karena mengganggu kepemilikan Tergugat III yang telah membeli tanah tersebut sejak tahun 1989, yakni 10 tahun sebelum Penggugat beli, tidak ada yang salah secara hukum, karena tindakan tersebut jelas berdasarkan hukum. Tindakan-tindakan upaya hukum tersebut Tergugat III perlu, untuk mempertahankan kepemilikannya atas lokasi tanah tersebut.

- c. Bahwa dalil Penggugat dalam butir 25.3.5 dan butir 25.3.6, gugatan harus ditolak, karena mendalilkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menyuruh preman untuk mendirikan bangunan liar dan menghancurkan papan plang. Penggugat keberatan atas orang-orang Tergugat I yang tinggal dilokasi tersebut dengan menyebut mereka preman.

TANGGAPAN:

Sejak Tergugat III membeli tanah di lokasi tersebut tahun 1989, sudah ditempatkan orang-orang yang menjaga tanah dilokasi tersebut, apalagi didalamnya terdapat peralatan berat, eskavator dan peralatan berat lainnya yang perlu dijaga. Apalagi Tergugat I, TergugatII dan TergugatIII sejak awal tahun 1980 telah membeli tanah disekeliling tanah yang menjadi objek sengketa. Sehingga sudah jelas Tergugat I, TergugatII dan TergugatIII sudah sangat mengetahui mengenai objek yang dibeli.

Di Jakarta ini, mana ada tanah yang tidak dijaga ? Yang herannya Penggugat menjustifikasi penjaga tanah Tergugat III adalah Preman ? Apa artinya Preman dan dalam perkara ini siapa yang menjadi Preman ? Bukannya Penggugat yang preman ???



Dari argumentasi di atas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyimpulkan bahwa dalil-dalil Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam butir 25 dan butir 26 gugatan, penuh kebohongan dan sama sekali tidak akurat, di luar nalar logika untuk dijadikan sebagai pertimbangan dalam perkara ini, karenanya harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak diterima.

11. Kerugian Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum

- 11.1. Bahwa jika diperhatikan, pokok kerugian Penggugat yang diuraikan dalam butir 27.1, kerugian materiil dan dalam butir 27.2, tentang kerugian immaterial, serta butir 28, klaim tersebut harus ditolak, karena sebagaimana kami uraikan dalam butir 9 di atas, tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Karena itu ganti rugi sebagai akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum pun menjadi tidak ada pula.
- 11.2. Perhitungan kerugian Penggugat dihitung sejak tahun 2007/2008, baik kerugian material maupun immaterial. Mengapa Penggugat mengklaim sejak tahun 2007/2008, bukan tahun 1998/1999??? Bukankah ini secara langsung dapat dijadikan bukti bahwa Penggugat baru mengurus dan mempermasalahkan kepemilikan Penggugat pada tahun 2007/2008, padahal didalilkannya telah membeli objek sengketa sejak tahun 1999.

KEMANA SAJAKAH PENGGUGAT SEJAK TAHUN 1999 SAMPAI DENGAN TAHUN 2007 ?????? SUDAH SANGAT JELAS DAN TEGAS DI DALAM KONSEPSI HUKUM PERTANAHAN DAN KEPEMILIKAN, PEMILIK WAJIB MENJAGA, MENGAMANKAN, MENGGUNAKAN BARANG MILIKNYA, HAL MANA SAMA SEKALI TIDAK DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT. KARENA ITU PENGGUGAT SECARA FAKTA ADALAH PIHAK BERITIKAD BURUK DAN TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

SEBALIKNYA TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III YANG MEMBELI OBJEK SENGKETA PADA TAHUN 1989, MENGUASAI FISIK DAN MEMAGAR TEMBOK BETON PADA



TAHUN 1991/1992 DAN SUDAH TERBIT SERTIPIKAT PADA TAHUN 1995. AKAN TETAPI PADA TAHUN 2015, SERTIPIKAT TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TERSEBUT TELAH DIBATALKAN OLEH KANTOR WILAYAH BPN DKI JAKARTA DAN TURUT TERGUGAT DENGAN CARA MELAWAN HUKUM MELAWAN PUTUSAN PENGADILAN.

11. Tentang Sita Jaminan, Putusan Serta Merta, Dwangsom dan Putusan provisi.

a. Sita jaminan

Bahwa sita jaminan tidak beralasan untuk diletakkan dan dikabulkan, karena gugatan Penggugat tidak beralasan dan tidak ada kekuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengalihkannya pada pihak ketiga.

b. Putusan Serta Merta

Putusan Serta Merta juga mohon ditolak, karena gugatan Penggugat tidak memenuhi pasal 224 HIR dan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tentang Putusan Serta Merta.

c. Dwangsom

Tidak ada dasar hukum Penggugat untuk menggugat Para Tergugat, karenanya tuntutan dwangsom mohon ditolak.

d. Putusan Provisi

Bahwa disamping dasar hukum Penggugat tidak beralasan berdasarkan hukum, materi yang diuraikan Penggugat dalam gugatan dalam Provisi, bukan merupakan materi provisi, seperti melarang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mendekati tanah miliknya. Tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut yang dibeli, dikuasai sejak tahun 1989, kemudian dipagar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sejak tahun 1992, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dilarang untuk mendekat.

Penggugat yang mengklaim dan meributkan tanah tersebut miliknya baru dilakukan pada tahun 2007. Artinya, orang yang ada diluar pagar, justru melarang pihak yang didalam pagar untuk tidak mendekati objek sengketa. Bagaimana mungkin orang yang memiliki dan menguasai fisik tanah dilarang tidak mendekati tanahnya ??? **Lucu dan sangat menggelikan.**



Dan yang lebih aneh dan ajaib lagi adalah dalam butir 32.5 dan butir 32.6 dalam bagian provisi, Penggugat meminta Pengadilan agar **Menghukum Kantor BPN Jakarta Utara, selaku Turut Tergugat** untuk melanjutkan pensertipikatan objek sengketa ke atas nama Penggugat. Turut Tergugat dihukum untuk menerbitkan sertipikat dalam provisi dan masih dalam persengketaan. Turut Tergugat pun dihukum untuk melakukan dan berbuat sesuatu sebagai penghukuman. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat memahami karena tidak pernah mendapat pengetahuan hukum mengenai penghukuman cara demikian. Tidak jelas landasan dan dasar hukum teoritis permohonan yang diajukan oleh Penggugat menghukum Turut Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini, karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah terlebih dahulu mengadili objek perkara yang sama;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

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

Ex aequo et bono

Menimbang, Terhadap Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 April 2017 telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III;

B. DALAM PROVISI

- Mengabulkan gugatan Provisi sebagian;
- Menghukum Para Tergugat untuk melakukan pembongkaran tembok

Hal 60 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



setinggi 3 (tiga) meter dan pintu jerjak besi yang berada ditengah tengah jalan Kapuk Indah yang dibuat Para Tergugat sejak tanggal 22 April 2015 untuk menutup akses jalan umum menuju objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama The Tiau Hok (Penggugat) seluas 2.900 M2 milik Penggugat, dan objek tanah Girik C nomor 40 Kapuk Muara atas nama Niman Bin Baru sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik Penggugat;

- Menghukum Para Tergugat untuk melakukan pembongkaran sendiri semua bangunan - bangunan tanpa ijin mendirikan bangunan dari Pemerintah DKI Jakarta yang didirikan sejak tahun 2012 di atas objek tanah sertipikat Hak Milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama The Tiau Hok (Penggugat) seluas 2.900 M2 milik Penggugat, dan objek tanah Girik C nomor 40 Kapuk Muara atas nama Niman Bin Baru sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik Penggugat;
- Menghukum Turut Tergugat untuk menyelesaikan proses pensertipikatan objek tanah GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama Niman Bin Baru sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik Penggugat.
- Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat berdasarkan koversi Pengakuan Hak atas tanah milik adat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama Niman Bin Baru sisa seluas 3.985 M2 yang sudah menjadi milik Penggugat karena jual beli.
- Menolak gugatan Provisi selebihnya;

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat satu satunya pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta dengan perincian sebagai berikut:

- a. Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah bersertipikat hak milik nomor 9258/Kapuk Muara tertanggal 05 Oktober 2015 atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 dengan batas batas sebelah Utara dengan Tanah The Tiau Hok girik milik adat C nomor 40 sisa, sebelah Timur dengan Tanah Aguan dan

Hal 61 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.YTC, sebelah Selatan dengan Tanah PT Topak Utama dan sebelah Barat dengan Tanah Sotengnio;

- b. Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah milik adat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama Niman Bin Baru sisa seluas 3.985 M2 adalah milik Penggugat karena jual beli dengan batas - batas sebelah Utara dengan Tanah Andreas Solaiman bekas tanah Mamat bin Rebo, sebelah Timur dengan Tanah Aguan dan PT.YTC, sebelah Selatan dengan Tanah The Tiau Hok S.H.M. No 9258 dan sebelah Barat dengan Tanah Sotengnio;
3. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama The Tiau Hok seluas 2.900 M2 yang diterbitkan Turut Tergugat tertanggal 05 Oktober 2015;
4. Menyatakan sah dan berharga GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama Niman Bin Baru sisa seluas 3.985 M2 yang menjadi milik Penggugat karena jual beli;
5. Menyatakan sah dan berharga akta-akta :
 - a. Akta Jual Beli No.455/Penjarangan/1999 yang dibuat PPAT Haji Anton Abdul Rahman Putra, S.H. tertanggal 08 - 05 - 1999.
 - b. Akta Surat Kuasa Jual tanggal 17 Juni 1998 nomor 56 dibuat Notaris Darbi, S.H.
 - c. Akta pengikatan jual beli tanggal 17 Juni 1998 nomor 55 dibuat Notaris Darbi, S.H.
6. Menyatakan sah dan berharga :
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 89/HM/BPN.31- BTL/2013 tanggal 3 Oktober 2013 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1073/Kapuk Muara seluas 2.900 M2 atas nama Andreas Solaiman terletak di Jalan Kapuk Muara RT 002 / 03 Kelurahan Kapuk muara, Kecamatan Penjarangan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Propinsi Daerah khusus ibukota Jakarta.
 - b. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tertanggal 5 Mei 2015 NO.12/HM/BPN.31/BTL/2015 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.1071/ Kapuk Muara atas nama.Chandra Gunawan

Hal 62 Putusan No.422/PDT/2018/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

seluas 4.260m² dan Sertifikat Hak Milik No.1072/Kapuk Muara atas nama Bunian Leo seluas 2.100m² terletak di Kel.Kapuk Muara Kec.Penjarangan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta.

7. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmetigedaad);
8. Menyatakan tidak berkekuatan hukum :
 - a. Surat Girik Tanah Milik Adat C nomor 4588 Kapuk Muara atas nama Suryadi Wardjiman persil 119 S.I seluas 2.100 M².
 - b. Surat Girik Tanah Milik Adat C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama Suryadi Wardjiman persil 119 S.I seluas 4.500 M².
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar ganti rugi materiel secara tanggung renteng kepada Penggugat atas kerugian yang dialami Penggugat dari sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan ini didaftarkan bulan Januari 2016 sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
10. Menghukum :
 - a. Tergugat I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik nomor 1071/Kapuk Muara atas nama Tergugat I seluas 4.260 M² yang telah dibatalkan tersebut kepada Turut Tergugat.
 - b. Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik nomor 1072/Kapuk Muara atas nama Tergugat II seluas 2.100 M² yang telah dibatalkan tersebut kepada Turut Tergugat.
 - c. Tergugat III untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik nomor 1073/Kapuk Muara atas nama Tergugat III seluas 2.900 M² yang telah dibatalkan tersebut kepada Turut Tergugat.
11. Menghukum Turut Tergugat untuk menarik :
 - a. Sertipikat Hak Milik nomor 1071/Kapuk Muara atas nama Tergugat I seluas 4.260 M² yang telah dibatalkan tersebut dari Tergugat I.
 - b. Sertipikat Hak Milik nomor 1072/Kapuk Muara atas nama Tergugat II seluas 2.100 M² yang telah dibatalkan tersebut dari Tergugat II.
 - c. Sertipikat Hak Milik nomor 1073/Kapuk Muara atas nama Tergugat III seluas 2.900 M² yang telah dibatalkan tersebut dari Tergugat III.

Hal 63 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar Dwangsom (uang Paksa) sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, bilamana tidak melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan perkara ini;
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);
15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.9.551.000,- (Sembilan juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);
16. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor: 17/Pdt.G/ 2016/PN.Jkt.Utr yang dibuat dan ditanda tangani oleh RINA PERTIWI,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa kuasa dari Pembanding semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III telah menyatakan banding pada tanggal 05 Juni 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 25 April 2017 Nomor : 17/Pdt.G/ 2016/PN.Jkt.Utr dan permohonan banding mana telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 19 April 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 21 Juli 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat V pada tanggal 14 Juli 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 7 Juli 2017 ;-----

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan memori banding pada tanggal 11 September 2017 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 19 September 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 10 Oktober 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat V pada tanggal 12 Oktober 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 September 2017 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal tertanggal 25 April 2018 dan tanggal 20 Juli 2018 telah diterima di Kepaniteraan Perdata Jakarta Utara pada tanggal 17 Juli 2018 dan 25 Juli 2018 dan diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 23 Agustus 2018 ;-----

Hal 64 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 7 Juli 2018, tanggal 14 Juli 2018, 19 Juli 2018 tanggal 20 Juli 2018 dan 21 Juli 2018 telah memberitahukan kepada Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Terbanding I semula Penggugat, dan Para Terbanding semula Tergugat IV dan Tergugat V dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang - undang, oleh karenanya maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan memori banding pada pokoknya sebagai berikut ;

- Pemeriksaan setempat yang membuktikan Penggugat tidak menguasai obyek sengketa ;
- Bahwa dasar hukum (rechtsgrond) pemeriksaan setempat berdasarkan pasal 153 HIR/Pasal 180 RBG/Pasal 211- Pasal 214 RV dan SEMA Nomor 7 tahun 2001, adalah pemeriksaan atau sidang yang dilakukan oleh Hakim/Majelis Hakim Perdata di tempat obyek perkara yang atau tanah yang disengketakan untuk mengetahui letak, luas dan batas-batasnya ;
- Tapi apa yang terjadi di lapangan, bahwa pada hari selasa, tanggal 14 Maret 2017, pada saat Pemeriksaan setempat atas permohonan Terbanding/ Penggugat sidang tidak dapat dilaksanakan di tempat obyek perkara, karena Terbanding/Penggugat tidak menguasai obyek sengketa yang digugatannya. Sidang dilakukan di Jalan Kapuk Indah, di sebelah Timur obyek sengketa yang jaraknya kurang lebih 100 m2 dari tanah sengketa dan tertutup tembok beton milik orang lain. Tanah obyek sengketa berada di dalam yang dipisahkan tanah milik orang lain dari jalan ;-----
- Majelis Hakim aquo jelas keliru bahkan mengabaikan dan tidak mempertimbangkan fakta persidangan pada saat acara Pemeriksaan setempat yang tidak dapat dilakukan, karena pengukuran untuk mengetahui letak, luas dan penunjukan batas-batas tanah di lapangan ;-----

Hal 65 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Pemeriksaan setempat dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Aquo di atas, jelas terungkap berdasarkan fakta persidangan, Terbanding/Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah obyek perkara;

- Pertimbangan Majelis Hakim aquo mengenai Pemeriksaan setempat tersebut bahkan bertentangan dengan pertimbangannya sendiri dalam putusan aquo halaman 104 ; -----

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 17/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 17 Mei 2018 telah sesuai dengan pertimbangan hukum yang ada dan mohon agar menolak permohonan banding dari Para Pemanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 17/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 25 April 2017, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama serta memori banding yang diajukan oleh pihak Pemanding/Tergugat tertanggal 11 September 2017 dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh pihak Terbanding/Penggugat tertanggal 20 Juli 2018 berpendapat sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu pertimbangan tersebut dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan tingkat banding dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dapat dikuatkan kecuali mengenai beberapa hal, Pengadilan tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang provisi dalam perkara ini mengenai untuk menghukum para Tergugat untuk melakukan pembongkaran tembok tertinggi 3 (tiga) meter dan juga pintu jeruji besi mengenai hal bangunan dimaksud bahwa tembok yang setinggi 3 (tiga) meter dan pintu jeruji besi tersebut bukan sedang dilaksanakannya akan tetapi tembok yang setinggi 3 (tiga) meter dan pintu besi tersebut sudah di bangun sejak tahun 1991/1992 jauh sebelum perkara ini di ajukan oleh Penggugat bahkan jauh sebelum Penggugat membeli obyek tanah pada tahun 1998, dan provisi di lakukan adalah untuk menghentikan pembangunan yang sedang dilaksanakan

Hal 66 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara putusan yang ada hubungannya dengan pembangunan tersebut , dalam hal ini Pengadilan Tinggi menilai bahwa pembangunan tembok tersebut sudah ada sejak beberapa tahun yang lalu, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat tentang provisi tersebut haruslah di tolak ;-----

Menimbang, bahwa demikian juga tentang pengurusan sertifikat Hak Milik yang menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak milik atas nama Penggugat menurut Pengadilan Tinggi mengenai hal tersebut tidak patut dan tidak berkeadilan , selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan tentang menghukum Tergugat I,II,III,IV dan V untuk membayar ganti rugi marerial secara tanggung renteng kepada Penggugat atas kerugian yang dialami Penggugat dari sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan didaftarkan bulan januari 2016 menurut Pengadilan Tinggi tentang membayar ganti rugi harus ada perhitungan secara rinci dan harus dibuktikan tentang kerugian tersebut baru dapat dikabulkan, sehingga menurut Pengadilan Tinggi tentang mengganti rugi tersebut tidak patut untuk dikabulkan, selanjutnya untuk pengembalian SHM No. 1071/Kapuk Muara atas nama Penggugat I seluas 4.260 M2 yang telah dibatalkan oleh Turut Tergugat menurut pendapat Pengadilan Tinggi bukanlah menjadi tanggung jawab dari Tergugat I untuk pengurusan SHM yang di maksud kepada Turut Tergugat tersebut ;-----

Menimbang , bahwa selanjutnya tidak seharusnya menghukum Turut Tergugat untuk menarik Sertifikat Hak Milik No. 1071/ Kapuk Muara atas nama Penggugat I luas 4.260 M2 , menurut Pengadilan Tinggi cukup menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh atas putusan aquo ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) menurut Pengadilan Tinggi tentang putusan Uitvoerbaar bij voorraad dapat dikabulkan apabila sudah ada putusan berkekuatan hukum tetap, sementara dalam perkara aquo masih sedang berjalan sehingga menurut Pengadilan Tinggi mengenai Uitvoerbaar bij voorraad haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 17/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 25 April 2018 haruslah diperbaiki sebagaimana tersebut di bawah ini ;-

Hal 67 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I berada di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;-----

Memperhatikan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan- peraturan lain yang berhubungan ;-----

----- M E N G A D I L I -----

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III; -----
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 17/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 25 April 2017 sepanjang mengenai provisi dan Pokok Perkara sehingga berbunyi sebagai berikut :-----

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat satu satunya pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Kapuk Indah RT 002/RW 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah bersertipikat hak milik nomor 9258/Kapuk Muara tertanggal 05 Oktober 2015 atas nama THE TIAU HOK seluas 2.900 M2 dengan batas - batas sebelah Utara dengan Tanah The Tiau Hok girik milik adat C nomor 40 sisa, sebelah Timur dengan Tanah Aguan dan PT.YTC, sebelah Selatan dengan Tanah PT Topak Utama dan sebelah Barat dengan Tanah Sotengnio;
 - b. Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah milik adat GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama Niman Bin Baru sisa seluas 3.985 M2 adalah milik Penggugat karena jual beli dengan batas - batas sebelah Utara dengan Tanah Andreas Solaiman bekas tanah Mamat bin Rebo, sebelah Timur dengan Tanah Aguan dan

Hal 68 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.YTC, sebelah Selatan dengan Tanah The Tiau Hok S.H.M. No 9258 dan sebelah Barat dengan Tanah Sotengnio;

3. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak milik nomor 9258/Kapuk Muara atas nama The Tiau Hok seluas 2.900 M2 yang diterbitkan Turut Tergugat tertanggal 05 Oktober 2015;
4. Menyatakan sah dan berharga GIRIK C nomor 40 Kapuk Muara atas nama Niman Bin Baru sisa seluas 3.985 M2 yang menjadi milik Penggugat karena jual beli ;
5. Menyatakan sah dan berharga akta-akta :
 - a. Akta Jual Beli No.455/Penjarangan/1999 yang dibuat PPAT Haji Anton Abdul Rahman Putra, S.H. tertanggal 08 - 05 - 1999.
 - b. Akta Surat Kuasa Jual tanggal 17 Juni 1998 nomor 56 dibuat Notaris Darbi, S.H.
 - c. Akta pengikatan jual beli tanggal 17 Juni 1998 nomor 55 dibuat Notaris Darbi, S.H.
6. Menyatakan sah dan berharga :
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor 89/HM/BPN.31- BTL/2013 tanggal 3 Oktober 2013 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1073/Kapuk Muara seluas 2.900 M2 atas nama Andreas Solaiman terletak di Jalan Kapuk Muara RT 002 / 03 Kelurahan Kapuk muara, Kecamatan Penjarangan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Propinsi Daerah khusus ibukota Jakarta.
 - b. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tertanggal 5 Mei 2015 NO.12/HM/BPN.31/BTL/2015 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.1071/ Kapuk Muara atas nama.Chandra Gunawan seluas 4.260m2 dan Sertifikat Hak Milik No.1072/Kapuk Muara atas nama Bunian Leo seluas 2.100m2 terletak di Kel.Kapuk Muara Kec.Penjarangan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta.
7. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmetigedaad);

Hal 69 Putusan No.422/PDT/2018/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

8. Menyatakan tidak berkekuatan hukum :

- a. Surat Girik Tanah Milik Adat C nomor 4588 Kapuk Muara atas nama Suryadi Wardjiman persil 119 S.I seluas 2.100 M2.
- b. Surat Girik Tanah Milik Adat C nomor 4589 Kapuk Muara atas nama Suryadi Wardjiman persil 119 S.I seluas 4.500 M2.

9. Menyatakan agar Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini ;

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.9.551.000,- (Sembilan juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Penggugat selebihnya; -----

- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, membayar biaya yang timbul karena perkara ini untuk dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Rabu** tanggal **14 Nopember 2018** oleh Kami **SUDIRMAN W. P, SH, MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DAHLIA BRAHMANA, SH,MH** dan **SRI ANGGARWATI, SH,M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 422/Pen/Pdt/2018/PT.DKI. tanggal 26 Juli 2018, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **28 Nopember 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : **NY. NANIK WINARSIH,SH,MH** Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 422/Pen/Pdt/2018/PT.DKI. tanggal 26 Juli 2018, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.; -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

Hal 70 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. DAHLIA BRAHMANA, SH,MH

SUDIRMAN W. P, SH,MH

2. SRI ANGGARWATI, SH,M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

NY.NANIK WINARSIH, SH.MH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

2. Redaksi-----Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.-

_____+
Jumlah-----Rp. 150.000,-

Hal 71 Putusan No.422/PDT/2018/PT.DKI