



**PUTUSAN**

**Nomor: 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ROMLIH bin KAISAN**, pekerjaan swasta beralamat di Jln. Sungai Tirem RT.

003, RW. 004 Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Supriono, SH., 2. Yanuar Trisulo, SH., 3. Hafib Ajsid Rhozali, SH., kesemuanya para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum – Lembaga Pemantau Penyelenggara Negara Republik Indonesia (LBH – LPPNRI), beralamat kantor di Wisma Bonang, Jalan Bonang No.23, Menteng Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2019 (terlampir dalam berkas perkara), selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. HO INNAYATI**, beralamat di Jl. Arabika No. 10 A, RT. 003, RW. 010, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. YUDI SASTRAKUSUMA, SH., 2. DURAKIM, SH., 3. HARIS CAHYONO, SH., 4. ANDI FAISAL, SH., Kesemuanya para Advokat pada YUDI SASTRAKUSUMA, DURAKIM & PARTNERS, beralamat di Jalan Keramat Raya No. 22-24 Tugu Utara, Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 0011/KS-Pdt/VIII/2019 tertanggal 28 Agustus 2019 (terlampir dalam berkas perkara), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;
- 2. Kelurahan Marunda**, beralamat di Jl. Marunda Raya RT. 07/05, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
- 3. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta cq Kantor Pertanahan Jakarta Utara**, beralamat di Jl. Melur No. 10, RT. 1, RW. 12, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
- 4. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik**

Halaman 1 dari 24 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Indonesia cq **Direktorat Jenderal Bina Marga**, beralamat di Jl. Patimura No. 20, RT. 02, RW. 01, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 15 Agustus 2019 dalam Register Nomor: 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**PENGGUGAT ADALAH PEMILIK SAH BIDANG TANAH GIRIK (HAK MILIKADAT) No. 209 PERSIL 20 a S.II YANG TERLETAK DISUNGAI TIRAM RT. 003, RW 004, KELURAHAN MARUNDA, KECAMATAN CILINCING, JAKARTA UTARA SELUAS+12.950 M2.**

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah girik (hak milik Adat) No. 209 PERSIL 20a. S II yang terletak di Sungai Tiram Rt. 003, Rw. 004 Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing - Jakarta Utara seluas 12.950 (dua belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang telah terdaftar di kantor Desa Segaramakmur (sekarang menjadi Kelurahan Marunda) sejak tahun 1975 hingga saat ini, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan kali/sungai;
- Sebelah Timur : Tanah milik Naiman
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Saluran air;
- Sebelah Barat : Tanah milik Romlih (dahulu tanah Maijan)

(selanjutnya disebut "**Tanah Obyek Sengketa**").

Dimana Para Penggugat memperoleh bidang tanah objek sengketa tersebut berasal dari hibah dari Tihamah Binti Bimun yang masih saudara Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Hibah Tertanggal 20 Maret 1974 yang diketahui oleh Kepala Desa Segara Makmur dan di register oleh kantor Desa Segara Makmur dengan nomor 28/AG-240/III/1974.

Halaman2dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



2. Bahwa selain memiliki dasar kepemilikan yang jelas, Penggugat menguasai fisik atas tanah tersebut sejak tahun 1974 dan sampai dengan saat inipun Penggugat masih menguasai fisik atas tanah tersebut yang dibuktikan dengan adanya bangunan rumah milik Penggugat, tanaman pohon bakau milik Penggugat dan adanya empang untuk berternak ikan milik Penggugat.
3. Bahwa Para Penggugat sejak memiliki Tanah Obyek Sengketa sampai dengan saat ini tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada pihak manapun juga.

## PERIHAL PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

4. Bahwa kemudian Penggugat mendapati diatas Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat ada yang mengklaim tanah tersebut sebagai milik Tergugat, Tergugat mengklaim tanah milik Penggugat dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 459 yang diterbitkan pada tanggal 08 Desember 2000 dan berdasarkan gambar situasi nomor 09.02.05.04.0021/2000 tertanggal 8 Mei 2000 seluas 4.935 m2 terletak di Gang H. Abdul Rahim Rt. 001, Rw. 004, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 459/Marunda yang diterbitkan pada tanggal 08 Desember 2000 dan berdasarkan gambar situasi nomor 09.02.05.04.00216/2000 tertanggal 8 Mei 2000 seluas 4.935 m2 terletak di Gang H. Abdul Rahim Rt. 001, Rw. 004, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, milik Tergugat diterbitkan berdasarkan girik milik adat nomor C 462 persil 6 S II, yang tidak jelas letak lokasi dan batas-batasnya.
6. Bahwa Tergugat mengklaim tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 459/Marunda yang diterbitkan pada tanggal 08 Desember 2000 dan berdasarkan gambar situasi nomor 09.02.05.04.00216/2000 tertanggal 8 Mei 2000 seluas 4.935 m2 terletak di Gang H. Abdul Rahim Rt. 001, Rw. 004, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang mana proses penerbitannya dilakukan tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa.
7. Bahwa terkait letak dari obyek yang diklaim oleh Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 459/Marunda yang berasal dari girik milik adat



nomor C 462 persil 6 S II tidak berada diatas tanah milik Penggugat, akan tetapi berada ditempat lain, Tergugat tidak pernah mengecek apakah benar atau tidak bahwa letak Sertipikat Hak Milik No. 459/Marunda sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, kemudian Tergugat juga tidak pernah menguasai fisik atau menanyakan apakah atas obyek sengketa sudah ada yang memiliki atau menguasai fisik sehingga klaim dari Tergugat terhadap obyek sengketa adalah salah obyek maka jelas – jelas perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat.

8. Bahwa Penggugat mengetahui bahwa alas dasar Tergugat atas tanah obyek sengketa yang diklaim miliknya adalah berasal dari girik milik adat nomor C 462 persil 6 S II yang **TIDAK JELAS LETAK DAN OBYEKNYA SERTA BATAS-BATASNYA, DAN TERGUGAT DARI DAHULU SAMPAI DENGAN SAAT INI TIDAK PERNAH MENGUASAI FISIK ATAS TANAH OBYEK SENGKETA.**
9. Bahwa Turut Tergugat I didalam menerbitkan sertipikat Hak milik 459/Marunda terdapat kesalahan obyek oleh karenanya atas penerbitan sertipikat Hak milik 459/Marunda cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum.
10. Bahwa kemudian Penggugat mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah terdata oleh Turut Tergugat II sebagai tanah yang masuk peta bidang pembebasan tanah guna pembangunan jalan tol cibitung cilincing, dengan nomor peta bidang 05/PBT/JU/XII/2018 dengan nomor daftar nominatif 13 (tiga belas), dan yang terkena pembebasan lahan adalah 2090 M2 (duaribu Sembilan puluh meter persegi).
11. Bahwa tindakan Tergugat yang mengklaim tanah obyek sengketa sebagai tanah miliknya dan tindakan Turut Tergugat II yang membenarkan tindakan Tergugat jelas-jelas merupakan tindakan sewenang-wenang/melawan hukum yang merampas dan menyerobot hak kepemilikan Penggugat atas Tanah Obyek Sengketa dan jelas-jelas merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana ketentuan dalam pasal 1365 KUHPER yang berbunyi  
*“Tiap-tiap perbuatan yang melanggar dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya Tergugat dalam menguasai tanah tersebut untuk mengganti kerugian tersebut”.*



12. Bahwa tindakan Tergugat jelas telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu sebagai berikut :

### **I. Adanya Perbuatan**

- Tindakan Tergugat yang mengklaim tanah obyek sengketa milik Penggugat mengakibatkan Penggugat tidak dapat menerima ganti rugi dari Turut Tergugat III Penggugat selaku pemilik sah atas tanah tersebut tidak dapat memanfaatkan/menikmati Penggantian atas rencana pembangunan jalan tol cibitung cilincing.
- Dalam perkara ini alas dasar Tergugat adalah Sertipikat Hak Milik No. 459/Marunda yang berasal dari girik milik adat nomor C 462 persil 6 S II yang obyeknya tidak berada diatas tanah sengketa dan tidak jelas batas-batasnya padahal diatas tanah tersebut terdapat hak milik orang lain yaitu Hak Milik Adat (Girik) milik Penggugat, maka Sertipikat Hak Milik No. 459/Marunda yang berasal dari girik milik adat nomor C 462 persil 6 S II dikeluarkan atau diterbitkan oleh Turut Tergugat II tersebut adalah cacat hukum dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku, sehingga perbuatan mengklaim atau mengakui secara illegal atas tanah obyek sengketa milik Penggugat adalah melawan hukum dan telah merugikan Penggugat.

### **II. Perbuatan tersebut melawan hukum**

- Tindakan mengklaim atau mengakui tanah secara illegal yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah milik Penggugat jelas merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena tanah tersebut bukanlah milik Tergugat tetapi milik Penggugat.

### **III. Adanya kerugian**

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dimana akibat tindakan mengklaim atau mengakui tanah secara illegal yang dilakukan oleh Tergugat atas tanah obyek sengketa milik Penggugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat merampas dan menghalangi hak Penggugat untuk mendapatkan ganti rugi dari Turut Tergugat III, dimana Penggugat tidak dapat lagi menikmati dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut.

Halaman 5 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



**IV. Hubungan kausal antara kerugian dan perbuatan**

Bahwa telah jelas dan nyata perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana akibat dari itu Penggugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut.

13. Bahwa Turut Tergugat I turut disertakan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Turut Tergugat I mengetahui catatan atau letak terkait girik milik adat nomor C 462 persil 6 S II sehingga perlu dimunculkan kebenarannya.

14. Bahwa Turut Tergugat III turut disertakan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Tergugat III berencana melakukan pembebasan tanah obyek sengketa guna pembangunan Tol Cibitung Cilincing, bahwa oleh karena Tanah Obyek Sengketa merupakan Tanah Milik Penggugat maka agar pembayaran ganti rugi atas tanah obyek sengketa tersebut dibayarkan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut.

15. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat meliputi kerugian materil dan imateril, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

Bahwa akibat tindakan Tergugat mengklaim dan atau mengakui tanah obyek sengketa milik Penggugat yang didasarkan atas Sertipikat Hak Milik No. 459/Marunda yang berasal dari girik milik adat nomor C 462 persil 6 S II. tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat daripada itu Penggugat tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah tersebut yang mana jumlah kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 7.315.000.000,- (Tujuh milyar tiga ratus lima belas juta Rupiah), dengan perincian : harga pasar tanah di lokasi tersebut Rp. 3.500.000,- x 2090 (luas tanah objek perkara aquo) = Rp. 7.315.000.000,-.

b. Kerugian Immateril

Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).**

Maka : Berdasarkan alasan – alasan sebagaimana yang diuraikan diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Halaman 6 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah girik (hak milik Adat) No. 209 PERSIL 20a. S II yang terletak di Sungai Tiram Rt. 003, Rw. 004 Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing - Jakarta Utara seluas 12.950 (dua belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang telah terdaftar di kantor Desa Segaramakmur (sekarang menjadi Kelurahan Marunda) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan kali/sungai;

Sebelah Timur : Tanah milik Naiman

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Saluran air;

Sebelah Barat : Tanah milik Romlih (dahulu tanah Majjan)

4. Menyatakan Sertipikat HakMilik No. 459/Marunda yang diterbitkan pada tanggal 08 Desember 2000 dan berdasarkan gambar situasi nomor 09.02.05.04.00216/2000 tertanggal 8 Mei 2000 seluas 4.935 m2 terletak di Gang H. Abdul Rahim Rt. 001, Rw. 004, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang berasal dari girik milik adat nomor C 462 persil 6 S II yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Tergugat, adalah salah obyek dan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat berupa:

**Kerugian Materiil**

Bahwa akibat tindakan Tergugat mengklaim dan atau mengakui tanah obyek sengketa milik Penggugat yang didasarkan Sertipikat Hak Milik No. 459/Marunda yang berasal dari girik milik adat nomor C 462 persil 6 S II. tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat dari pada itu Penggugat tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah tersebut yang mana jumlah kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 7.315.000.000,- (Tujuh milyar tiga ratus lima belas juta Rupiah), dengan perincian : harga pasar tanah di lokasi tersebut Rp. 3.500.000,- x 2090 (luas tanah objek perkara aquo) = Rp. 7.315.000.000,-.**

Halaman 7 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



**Kerugian Immateril**

Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah)**.

6. Menghukum Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut, Turut Tergugat III datang menghadap Kuasanya pada saat acara persidangan putusan sela, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah datang menghadap persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasa hukumnya yang sah untuk mewakilinya di dalam persidangan, serta ketidakhadirannya tersebut tanpa alasan yang sah menurut hukum sebagai mana relaas panggilan (terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sutedjo Bimantoro, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Nopember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 05 Desember 2019 padapokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1) Eksepsi Tentang kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif).

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat, yang beralamat di Jl. Arabika No.10A Rt003/Rw010 Kelurahan

Halaman 8 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Pekojan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat.

- Bahwa menurut azas hukum acara perdata, berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, gugatan seharusnya diajukan pada Pengadilan Negeri ditempat Tergugat tinggal/berdomisili (Asas actor sequitur forum rei).
  - Azas tersebut untuk melindungi hak-hak Tergugat, karena tidaklah adil apabila Tergugat harus menghadap kepada Pengadilan Negeri di tempat Penggugat tinggal karena digugat oleh Penggugat yang belum tentu terbukti kebenarannya.
  - Oleh karenanya hak-hak Tergugat harus diakui dan dihormati selama belum terbukti kebenaran gugatan Penggugat, dan karenanya Tergugat haruslah dianggap pihak yang benar selama belum terbukti sebaliknya.
  - Bahwa ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo hanya sebagai pelengkap terbukti dengan ketidak hadirannya para Turut Tergugat dalam perkara ini meski telah dipanggil secara sah dan patut, hal ini menunjukkan bahwa Para Turut Tergugat memang sama sekali tidak bersentuhan dengan masalah pokok antara Penggugat dengan Tergugat sehingga dalam petitum gugatan Penggugat pun Para Turut Tergugat hanya dituntut untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
  - Bahwa oleh karena Tergugat bertempat tinggal/berdomisili di wilayah hukum Jakarta Barat, maka gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan BUKAN di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
  - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.
- 2). Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel).
- Bahwa di dalam gugatannya, selain menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, Penggugat juga menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta, cq Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat II dalam perkara ini.
  - Bahwa gugatan Penggugat yang menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta, cq Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak jelas/kabur, karena tidak jelas kedudukan Turut Tergugat II dalam perkara ini, apakah berkedudukan sebagai insatansi yang

Halaman 9 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



berwenang menerbitkan sertifikat a t a u berkedudukan selaku Ketua Pengadaan Tanah (P2T) dalam proyek Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing ?

- Bahwa pada angka 9 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan :  
“Bahwa Turut Tergugat II (tertulis Turut Tergugat I) didalam menerbitkan sertifikat Hak Milik 459/Marunda terdapat kesalahan objek, oleh karenanya atas penerbitan sertifikat Hak Milik 459/Marunda cacat hukum dinyatakan batal demi hukum.
  - Sedangkan pada angka 10 dan angka 11 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan :
    10. “Bahwa kemudian Penggugat mengetahui bahwa tanah objek sengketa telah terdata oleh Turut Tergugat II sebagai tanah yang masuk peta bidang pembebasan tanah guna pembangunan jalan tol Cibitung-Cilincing, dengan nomor peta bidang 05/PBT/JU/XII/2018 dengan nomor daftar nominative 13 (tiga belas), dan yang terkena pembebasan lahan adalah 2.090 M2 (dua ribu Sembilan puluh meter persegi)”.
    - 11.”Bahwa tindakan Tergugat yang mengklaim tanah objek sengketa sebagai tanah miliknya, dan tindakan Turut Tergugat II yang membenarkan tindakan Tergugat, jelas-jelas merupakan tindakan sewenang-wenang/melawan hukum .....dst, dan jelas-jelas MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.....dst.”
  - Bahwa perbuatan Turut Tergugat II sebagaimana diuraikan Penggugat pada angka 10 posita gugatannya, adalah jelas-jelas dalam kepastian selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah (P2T) Proyek Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing.
  - Bahwa formulasi gugatan yang demikian tersebut, secara formal adalah merupakan gugatan yang tidak jelas / kabur, baik mengenai kedudukan/legal standing maupun perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II.
- 3). Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Persona).
- Bahwa selain tersebut pada angka 2 diatas, gugatan Penggugat yang menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta, cq Kantor Pertanahan Jakarta Utara (ansich) sebagai Turut Tergugat II dalam perkara ini adalah merupakan gugatan yang salah alamat (Error in Persona), karena dalam

Halaman10dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proyek Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara bertindak selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yang bertugas untuk melakukan sosialisasi, inventarisasi, identifikasi dan validasi terhadap tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum, berdasarkan :

- a. Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 Tentang "Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum", tercantum beberapa ketentuan, antara lain :

- Pasal 49 ayat (2) : "Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah",
- Pasal 50 : Kepala Kantor BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksanaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia.
- Pasal 51 ayat (1) : "Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Kepala Kantor Pertanahan membentuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah".

- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang "Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah", yang telah diubah dan ditambah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang "Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang "Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah" yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 Tentang "Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", tercantum beberapa ketentuan, antara lain :

- Pasal 1 :
  - (1) Pelaksanaan Pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
  - (2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 11 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

- Pasal 2 :

(1) Penugasan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) dilakukan dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia.

(3) Penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

- Bahwa oleh karena dalam perkara ini Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat, BUKAN dalam kapasitas dan kualitasnya sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing, maka secara formil gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan gugatan yang salah alamat (Error in Persona).

4). Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

- Bahwa pada angka 4 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa :

4."kemudian Penggugat mendapati diatas Tanah Objek Sengketa milik Penggugat ada yang mengkalim tanah tersebut sebagai milik Tergugat, Tergugat mengklaim Penggugat dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 459/Marunda yang diterbitkan pada tanggal 08 Desember 2000 dan berdasarkan gambar situasi nomor 09.02.05.04.00216/2000 tertanggal 8 Mei 2000 seluas 4.935 M2 terletak di Gang H. Abdul Rahim Rt 001 Rw 004 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara"

- Bahwa Tergugat adalah pemilik sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 4.935 M2, terletak di Jl. Sungai Tiram Gang H. Abdul Rahim Rt 001 Rw 004 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara, berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000, dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor :09.02.05.04.00216/2000 tanggal 8 Mei 2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

- Bahwa tanah tersebut diperoleh Tergugat karena membeli dari KUNTO WIJOYO selaku Kuasa dari Hoo Leonardo Hendryanto dan Freddyanto Gemilang berdasarkan Akta Jual Beli No. : 602/2010 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Herdimasyah Chaidirsyah .SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Utara.

Halaman12dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa agar gugatan menjadi lengkap dan jelas, maka pemilik asal tanah tersebut tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, maka secara formal gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium).

Berdasarkan seluruh dalil dan uraian pada bagian Eksepsi tersebut di atas maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya, Selanjutnya menjatuhkan putusan yang menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvantkelijke verklard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh uraian dan dalil yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi, mohon dianggap diuraikan sekali lagi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian dalam pokok perkara ini.
  2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
  3. Bahwa benar Tergugat adalah pemilik sah dan yang berhak atas sebidang tanah seluas 4.935 M2, terletak di Jl. Sungai Tiram Gang H. Abdul Rahim Rt 001 Rw 004 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000, dengan surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 09.02.05.04.0026/2000 tanggal 08 Mei 2000, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara.
  4. Bahwa tanah sertifikat pada angka 3 diatas, diperoleh Tergugat karena membeli dari Hoo Leonardo Hendryanto dan Freddyanto Gemilang, berdasarkan Akta Jual Beli No : 602/2010 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Herdimasyah Chaidirsyah .SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Utara.
  5. Bahwa terhadap kepemilikan atas tanah tersebut diatas, Tergugat sebagai wajib pajak yang taat, telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak atas tanah dimaksud sejak tahun 2000 hingga saat ini.
  6. Bahwa perolehan dan kepemilikan Tergugat atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000 tersebut, adalah didasari dengan itikad baik dan dilakukan sesuai dengan prosedur serta telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.
- Oleh karenanya perolehan dan kepemilikan Tergugat atas sebidang tanah

Halaman13dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



tersebut, adalah sah menurut hukum, karena didasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000, yang merupakan buki-bukti kepemilikannya hak atas tanah yang kuat dan sempurna, sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 taun 1997 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pengganti dari peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang menyatakan :

Pasal 32 ayat (1) :

“Sertifikat merupakan surat tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat Ukur dan Bukui Tanah hak yang bersangkutan”.

Pasal 32 ayat (2) :

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

7. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 5, angka 7, dan angka 8 gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000 dengan surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 09.02.05.04.0026/2000 tanggal 08 Mei 2000, tidak jelas letak dan objek serta batas-batasnya.

Bahhwa dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak beralasan menurut hukum, karena didalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 09.02.05.04.0026/2000 tanggal 08 Mei 2000 yang merupakan lampiran dan menjadi bagian dari Sertifikat Hak Milik No, 459 tanggal 08 Desember 2000, telah secara jelas tertulis Letak Tanah, Keadaan Tanah, Tanda-tanda Batas, Luas, Siapa yang menunjuk dan menetapkan batas, serta siapa yang mengukur dan menggambar, serta gambar peta lokasi dari tanah dimaksud.

Sedangkan pembuatan peta lokasi tersebut tentunya telah dilakukan sesuai

Halaman 14 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



dengan prosedur yang berlaku sehingga diterbitkan sertifikat dimaksud.

8. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 6 gugatan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 desember 2000, dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 09.02.05.04.0026/2000 tanggal 08 Mei 2000 tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat.

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak beralasan menurut hukum, karena mengenai proses penerbitan sertifikat adalah merupakan kewenangan Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Turut Tergugat II) dan bukan kewenangan Tergugat.

Bahwa Tergugat membeli tanah tersebut dari Hoo Leonardo Hedryanto dan Freddyanto Gemilang berdasarkan Akta Jual Beli No :602/2010 tanggal 29 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Herdimansyah Chaidirsyah.SH sebagai Pejabat Akta Tanah (PPAT) di Kotamadya Jakarta Utara, sehingga Tergugat bukanlah pihak yang melakukan proses penerbitan sertifikat dimaksud.

9. Bahwa tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 9 dan angka 11 gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 09.02.05.04.00216/2000 tanggal 08 Mei 2000 cacat demi hukum dan dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang tidak beralasan menurut hukum, karena tindakan Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Turut Tergugat II) menerbitkan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No 459 tanggal 08 Desember 2000, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 09.02.05.04.00216/2000 tanggal 08 Mei 2000 tersebut, telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku, yang sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan dan penelitian baik secara fisik maupun secara yuridis, dan telah memenuhi syarat-syarat/ketentuan-ketentuan yang diatur berdasarkan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA dengan segala peraturan pelaksanaannya.

Bahwa tindakan Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Turut Tergugat II) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000 tersebut, telah sesuai dengan kewenangan selaku Organisasi Tata Usaha Negara yang dilimpahkan oleh Negara berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2)

Halaman15dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Bahwa selain hal tersebut, tindakan Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000, adalah telah sesuai dengan prosedur hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 31 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

Pasal 31 ayat 1:

“Sertifikat diterbitkan untuk pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)”.

Pasal 31 ayat 2 :

“Jika didalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus”.

Pasal 31 ayat 3 :

“Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya”

Bahwa dipertegas juga sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

Pasal 32 ayat 1 :

“Sertifikat 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 dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Pasal 32 ayat 2 :

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

Halaman16dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

megajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Bahwa tindakan Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000 tersebut, adalah telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis.

Yang dimaksud dengan data fisik adalah telah sesuai dengan apa yang terdapat dalam surat ukur, sedangkan data yuridis adalah telah sesuai dengan apa yang tercantum dalam buku tanah yang terdapat pada Kantor Pertanahan.

Bahwa apabila benar Penggugat mendalihkan mengaku mempunyai tanah tersebut, akan tetapi sejak pengukuran fisik sampai penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 567 tanggal 29 Juni 2001 tersebut, dalam kenyataan Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan apapun terhadap pengumuman dan penerbitan Sertifikat Hak Milik dimaksud.

Bahwa setelah berjalan lebih kurang selama 19 (Sembilan belas) tahun sejak penerbitan sertifikat tersebut, pada tanggal 15 Agustus 2019 Penggugat baru mengajukan gugatan terhadap kepemilikan Tergugat atas tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tindakan Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000 tersebut, BUKAN merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga tidak terdapat alasan menurut hukum bagi Penggugat untuk agar Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000 tersebut dinyatakan secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya dalil Penggugat mengenai hal dimaksud sudah seharusnya ditolak dan dikesampingkan.

10. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada angka 15 gugatan, k a r e n a perolehan dan kepemilikan Tergugat atas bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 459 tanggal 08 Desember 2000, yang penerbitannya telah melalui prosedur serta telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Klaim Tergugat atas tanah dimaksud adalah sah menurut hukum, dan karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga secara hukum tidak ada alasan dan tidak ada kewajiban bagi Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.

Halaman17dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lagi pula di dalam gugatannya, Penggugat tidak jelas secara jelas dan terperinci menguraikan kerugian tersebut, sehingga dalil Penggugat mengenai tuntutan ganti rugi sudah seharusnya ditolak dan dikesampingkan.

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No, 459 K/Sip/1970 tanggal 18 September 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat membayar “uang ganti rugi kepada Penggugat”

Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut”.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No, 011 K/N/HAKi/2002 tanggal 30 September 2002 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Petitum/tuntutan “ganti rugi uang” yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan “Jurisprudensi Tetap” bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materil yang diterbitkannya tersebut, Tidak hanya berdasarkan perkiraan ganti rugi meteril tersebut”.

11. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya yang berkaitan dengan Tergugat untuk selain dan selebihnya.

## PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, baik pada bagian Eksepsi maupun pada bagian pokok perkara, maka tergugat dengan horman mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

Halaman 18 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

### 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)



- Menghukum Pengugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**A t a u**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut di atas Penggugat telah menanggapi secara tertulis dalam Replik tertanggal 12 Desember 2019 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi secara tertulis dalam Duplik tertanggal 19 Desember 2019, Replik dan Duplik mana terlampir dalam berkas perkara dianggap termuat selengkapnya dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang takterpisahkan dengan putusan ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut dan Jawaban dari Tergugat tersebut setelah dipelajari oleh Majelis Hakim ternyata Tergugat selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sekaligus juga mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR Pengadilan/Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) tersebut;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif).

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang beralamat di Jalan Arabika No. 10A, RT.003/RW.010, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
- Bahwa menurut azas hukum acara perdata, berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, gugatan seharusnya diajukan pada Pengadilan Negeri di tempat Tergugat tinggal/berdomisili (asas actor sequitur forum rei);
- Bahwa azas tersebut untuk melindungi hak-hak Tergugat, karena tidaklah adil apabila Tergugat harus menghadap kepada Pengadilan Negeri di

Halaman 19 dari 24 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



tempat Penggugat tinggal karena digugat oleh Penggugat yang belum tentu terbukti kebenarannya gugatannya;

Oleh karenanya hak-hak Tergugat harus diakui dan dihormati selama belum terbukti kebenarannya gugatan Penggugat, dan karenanya Tergugat harus dianggap pihak yang benar selama belum terbukti sebaliknya;

- Bahwa ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo hanya sebagai pelengkap terbukti dengan ketidakhadiran para Turut Tergugat dalam perkara ini meski telah dipanggil secara sah dan patut, hal ini menunjukkan bahwa para Turut Tergugat memang sama sekali tidak bersentuhan dengan masalah pokok perkara antara Penggugat dengan Tergugat sehingga dalam petitum gugatan Penggugat pun para Turut Tergugat hanya dituntut untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Bahwa oleh karena Tergugat bertempat tinggal / berdomisili di wilayah hukum Jakarta Barat dan bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan (Replik) sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat dalam Eksepsi yang menyatakan "..... bahwa oleh karena Tergugat bertempat tinggal atau berdomisili di wilayah hukum Jakarta Barat, maka gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bukan di Jakarta Utara...."
2. Bahwa gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara didasarkan pada letak objek sengketa berada, bahwa letak objek sengketa terletak di Sungai Tiram RT.003, RW.004, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara seluas 12.950. (dua belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang telah terdaftar di Kantor Desa Segara Makmur (sekarang jadi Kelurahan Marunda) sejak tahun 1975 hingga saat ini, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan kali/sungai;
  - Sebelah Timur : tanah milik Naiman;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan saluran air;

Halaman 20 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : tanah milik Romlih (dahulu tanah Maijan).
- 3. Bahwa gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah sudah tepat, hal ini sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan asas forum rei sitea dan telah sesuai dengan Pasal 142 Rbg., sebagai berikut : “gugatan diajukan kePengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa”;
- 4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas dan nyata gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah sudah tepat, Penggugat menuntut keadilan terhadap permasalahan tanah milik Penggugat yang diklaim atau diakui sebagai tanah milik Tergugat dapat diselesaikan secara adil berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka dari itu sudah selayaknya eksepsi Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh Karena Eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR.,Pengadilan/Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat khususnya subjek gugatannya itu menyangkut pihak Tergugat Ho Innayati yang dalam gugatan Penggugat bertempat tinggal/berdomisili di Jalan Arabika No. 10 A RT.003, RW.010, KelurahanPekojan, KecamatanTambora Jakarta Barat dan tanggapan (Replik) dari Penggugat atas Eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) tersebut khususnya tanggapan (Replik) Penggugat Dalam Eksepsi Kompetensi Relatif pada poin nomor 3 dan 4 tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terbukti dipersidangan Tergugat dalam perkara a quo yaitu Ho Innayati bertempat tinggal/berdomisili di Jalan Arabika No. 10 A RT.003, RW.010, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, dan alasan Penggugat mengajukan gugatan ini kePengadilan Negeri Jakarta Utara karena leta kobjek sengketa berada di Sungai Tirem RT.003, RW.004, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, hal tersebut sudah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan asas forum rei sitea dan telah sesuai denganPasal142 Rbg., bahwa “gugatan diajukan kePengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa”;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ini

Halaman21dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

#### 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

kePengadilan Negeri Jakarta Utara karena letak objek sengketa berada di Sungai Tirem RT.003, RW.004, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Pasal 142 Rbg., bahwa “gugatan diajukan kePengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa”;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim menjelaskan bahwa wewenang relative mengatur pembagian kekuasaan mengadili antara pengadilan yang serupa, tergantung dari tempat tinggal Tergugat. Pasal 118 HIR menyangkut kekuasaan relatif yang dalam Bahasa Belanda disebut distributie van rechts macht. Azasnya adalah “yang berwenang adalah pengadilan negeri tempat tinggal tergugat” Azas ini dalam Bahasa Latin dikenal dengan sebutan “Actor sequitur forum rei”;

Menimbang, bahwa tempat tinggal seseorang menurut Pasal 17 BW adalah tempat dimana seseorang menempatkan pusat kediamannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana hukum acara perdata yang berlaku untuk daerah luar Jawa dan Madura adalah Rbg. (Rechtsreglement Buitengewesten/Reglemen Daerah Seberang : S. 1927 No.227), sedangkan hukum acara perdata yang berlaku di daerah Jawa dan Madura adalah HIR (Het Herziene Inlandsch Reglement / Reglemen Indonesia yang diperbaharui : S.1848 No.16, S. 1941 No.44);

Menimbang, bahwa wilayah hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta adalah termasuk daerah Jawa dan Madura dimana hukum acara perdata yang berlaku adalah HIR bukan Rbg bahwa sebagai mana ketentuan hukum yang berlaku dalam Pasal 118 ayat (1), Herzein Inlandsch Reglement (HIR) pada pokoknya mengatur bahwa gugatan diajukan kePengadilan Negeri ditempat tinggal Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat menggugat kepada Tergugat Ho Innayati bertempat tinggal/berdomisili di Jalan Arabika No. 10 A RT.003, RW.010, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1), Herzein Inlandsch Reglement (HIR) jelas mengatur bahwa gugatan harus diajukan kePengadilan Negeri ditempat tinggal Tergugat;

Menimbang, bahwaberdasarkan fakta hukum dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) beralasan hukum sehingga harus dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman22dari24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136, Pasal 118 ayat (1) HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sejumlah Rp.2.277.000,- (dua juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah).-

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa, tanggal 21 Januari 2020, oleh kami, Rianto Adam Pontoh, SH., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Parnaehan Silitonga, SH., MH., dan Sarwono, SH., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 Januari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketuadengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Juhri, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II.-

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Parnaehan Silitonga, SH., MH.

Rianto Adam Pontoh, SH., M.Hum.

Sarwono, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Juhri, SH.

Halaman 23 dari 24 Putusan SelaPerdata Gugatan Nomor : 505/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

