



PUTUSAN

Nomor 469/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ARI MUHAMMAD SOBARI BIN HIDAYAT FABER,Spd, bertempat

tinggal di Kampung Pacet Rt.03 Rw.08, Desa Cipendawa Pacet, Cianjur, bertindak untuk diri sendiri dan atas nama seluruh ahli waris sah keluarga besar Faber berdasarkan :

- a. Untuk diri sendiri ;
- b. Salah satu ahii waris dari Tuan HiDAYAT FABER, berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Agama Cianjur No.351/Pdt.P/2007, tanggal 13 Desember 2007 ;
- c. Kuasa dari para ahii waris sah almarhum Tuan HIDAYAT FABER selaku kuasa para ahli waris sah almarhum Tuan OTTO FABER alias Tuan Haji EDi SUKARMAS FABER dan Nyonya SITI KUSMIRAH ACKE FABER, yang bertanggung jawab untuk melanjutkan pengurusan harta harta peninggalan dari almarhum Tuan GERALD TUGO FABER, Tuan BOER FABER, Tuan SAMOEL DEMEYER, Tuan DIRK JACOBUS FABER dan Tuan J.FOCUS, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Substitusi tanggal 27 Juni 2011, dan sudah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 30 Juni 2011 Nomor 78.HT.07.10/2011
- d. Pemegang ijin untuk melanjutkan pengurusan atas harta harta peninggalan dari almarhum Yuan GERALD TUGO FABER, Tuan DIRK YAKOBUS FABER, Tuan SAMOEL

Hal **1** dari **96** Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



DE MEYER, Tuan BOER FABER dan Tuan J.FORCUS, BERDASARKAN Surat Penetapan Pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 5 Juli 2011, Nomor 106/Pdt.P./2011/PN.CJ, dalam hal ini diwakilii oleh Kuasa Hukumnya yaitu O.U BAHUDIN, SH dan O.U.SUSPA RUDYANTO, SH, Advokat / Penasihat berkantor pada Kantor Hukum O.U.BAHUDIN, SH & REKAN, beralamat di Jl.Fiamboyan 1 No 106, Perumahan Sederhana Kodam Jaya kalideres, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 16 juni 2015 ;

selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

MELAWAN :

- 1. YAYASAN KESEJAHTERAAN PEGAWAI PERTAMINA YKPP**, yang berubah nama menjadi PT. Pertamina Foundation, beralamat di Jalan Sinabung II, Terusan Simprug Raya, Kawasan Pertamina Learning Centre Simprug, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. PT.PERTAMINA (PERSERO) KANTOR PUSAT**, beralamat di Jalan Medan Merdeka Timur No.1A, Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;
- 3. PT. SUSAM**, beralamat di Jalan Taman Simanjuntak Polonia No.10, Kel.Cipinang Cempedak, Kec.Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III ;
- 4. Drs.H.NUKMAN MUHASYIM**, beralamat di Jalan Melati III No.36 Rt.09/Rw.01, Kel. Cengkareng Barat, Kec. Cengkareng,

Hal 2 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV ;

5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, dalam hal ini diwakili oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta, beralamat di Jl.Jati Baru No.1, Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V ;

6. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, dalam hal ini diwakili oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat di Jl.Kembangan Utama, Komplek Permata Buana, Kota Administrasi Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 17 Oktober 2013, di didaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Oktober 2013 dibawah Register perkara Nomor : 599/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt., dan Perubahan gugatan tertanggal 10 Pebruari 2014, tentang Penambahan Tergugat VI, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 26 Januari 1936, telah terjadi perkawinan/ pernikahan secara Agama Islam, yaitu seorang laki-laki keturunan Jerman bernama Tuan WL.Gerald Tugo Faber dengan seorang perempuan Warga Negara Indonesia bernama Ny. Siti Aminah bt. Kardi, sebagaimana

Hal **3** dari **96** Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Penetapan No.03/Pdt.P/1997/PA.Cjr tanggal 18 Maret 1997 jo. Kutipan Akta Nikah No.186/.../V/2000 ;

2. Bahwa Tuan WL. Gerald Tugo Faber meninggal dunia di Holland Belanda pada tanggal 15 Februari 1975, dan dari hasil pernikahannya dengan Ny. Siti Aminah Faber bt. Kardi tersebut (Alm) Tuan WL. Gerald Tugo Faber dikarunia 3 (tiga) orang anak, yaitu :

1. Ny. Siti Kusmirah alias Acke Faber
2. Tn. Hidayat Faber alias Onno Faber;
3. Tn. Edy Sukarmas Faber alias Otto Faber ;

3. Bahwa Tuan WL. Gerald Tugo Faber pada waktu meninggal dunia, selain meninggalkan Pewaris 1 (satu) orang istri sah dan 3 (tiga) orang anak sah dari hasil perkawinan tersebut, juga meninggalkan harta kekayaan/warisan berupa tanah Eigendom dengan Acte van Eigendom Verponding No. 5769/No.18, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m2 , berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928, dahulu tanah tersebut terletak dan dikenal dengan nama Desa Benteng Alang - alang Kampoeng Cengkareng dan batas batas tanahnya sebagai berikut :

Adapun batas- batas Tanah Eigendom Verponding 5769 adalah :

- Utara pada Tanah Persil Desa Benteng Alang-alang adalah Verponding 5769.
- Selatan pada Persil Verponding No.5577 adalah Verponding No.5769.
- Timur pada Persil Verponding No. 6544 adalah Verponding No.5769.
- Barat pada tanah Gezwarenmentie No. 99 adalah Verponding 5769.

Adapun sekarang lokasi tanah tersebut terletak/meliputi di 5 (lima) wilayah Kelurahan yaitu :

1. Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat ;



2. Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng Kota Administrasi Jakarta Barat ;
3. Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
4. Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
5. Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Adapun sekarang batas -batas tanah tersebut sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Wilayah Kelurahan Kamal Muara dan Kelurahan Dadap.
 - Sebelah Timur berbatasan dan sebagian tanah masuk Wilayah Kelurahan Cengkareng Timur.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Wilayah Kelurahan Kalideres dan Kelurahan Pegadungan.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Daan Mogot, dari lampu merah Cengkareng sampai lampu merah Kalideres.
4. Bahwa pada tanggal 23 November 2001, Bapak Edy Sukarmas alias Otto Faber salah satu ahli waris sah dari WL. Gerald Tugo Faber meninggal dunia ;
 5. Bahwa selama hidup (alm) Edy Sukarmas alias Otto Faber menikah 1 (satu) kali dengan Ny.Enih, pada tanggal 27 November 1966 dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 4 (empat), orang anak, yaitu :
 - a. Heri Setiawan.
 - b. Heni Puspita sari.
 - c. Hesti Maryani.
 - d. Henry Kestiana.

Sebelum (alm) Edy Sukarmas alias Otto Faber meninggal dunia, Ny. Enih (istrinya), meninggal dunia lebih dulu pada tanggal 7 Juli 2000, maka



berdasarkan Penetapan No.352/Pdt.P/2007/PA.Cjr, tanggal 10 Desember 2007, ahli waris sah H. Edy Sukarmas alias Otto Faber adalah Ny. Siti Aminah (ibu kandungnya), Heri Setiawan, Heni Puspita sari, Hesti Maryani dan Henry Kestiana.

Bahwa Heni Puspita Sari meninggal dunia, dan meninggalkan 2 (dua) orang anak/Pewaris, yang bernama Dhany Aditya Dharma dan Nidya Puspa Nandini, oleh karena Nidya Puspa Nandini sebagai ahli waris pengganti dari almarhum Heni Puspita Sari belum dewasa maka untuk melakukan perbuatan hukum diwakili oleh walinya yang bernama Heri Setiawan sebagaimana Penetapan No.09/Pdt.P/2011/PN.Cj, tanggal 27 Januari 2011;

6. Bahwa pada tanggal 1 Mei 2007, Hidayat Faber, meninggal dunia sebagaimana Surat Kematian No.474.3/94/Pm, tanggal 9 Mei 2007, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur ;
7. Bahwa Hidayat Faber semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan sebanyak 2 (dua) kali, dari perkawinan yang pertama dengan Ny. Ety Wiarsih, telah dikaruniai 5 (lima) orang anak, yaitu:
 - a. Tedi Rahmat Sabandi.
 - b. Ari MS Hidayat Faber ;
 - c. Lina Marlina.
 - d. Dodi Junaedi.
 - e. Dede Supriadi.

Dan dari perkawinan kedua dengan Tien Kartini, telah dikaruniai 4 (empat) orang anak yaitu :

- a. Helmi Suana Permana Hadi.
- b. Hari Muhamad Yusup.
- c. Muhammad Abdul Hadi.
- d. Lita Juwita Hidayati.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara Ny. Eti Winarsih telah meninggal dunia pada tanggal 8 Maret 1980, sebagaimana Surat Kematian No.474.3/54/Pm.2007, tanggal April 2007, yang dikeluarkan oleh Lurah Sayang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur.

Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor : 351/Pdt.P/2007/PA. Cjr, tanggal 13 Desember 2007, ahli waris sah Hidayat Faber adalah Tedi Rahmat Sabandi, Ari MS Hidayat Faber, Lina Marlina, Dodi Junaedi, Dede Supriadi, Tien Kartini, Helmi Suana Permana Hadi, Hari Muhamad Yusup, Muhammad Abdul Hadi, Lita Juwita Hidayati ;

Bahwa oleh karena Muhammad Abdul Hadi, Uta Juwita Hidayati sebagai ahli waris sah dari almarhum Hidayat Faber belum dapat melakukan perbuatan hukum karena belum dewasa maka diwakili oleh walinya yang bernama Tedi Rahmat Sabandi, sebagaimana Penetapan No.10/Pdt.P/2011/PN.Cj, tanggal 27 Januari 2011;

8. Bahwa tanah eigendom verponding No. 5769/No.18, dulu dikenal dan terletak di Desa Benteng Alang-alang Kampoeng Cengkareng seluas 2.558.009 m², berdasarkan Surat ukur No.5? tanggal 23 Juni 1928, semasa hidup WL. Gerald Tugo Faber dan para ahli warisnya dan sekarang sampai kepada Para Penggugat, belum pernah diperjual belikan, digadai, dijaminkan, dialihkan dan atau mendapat ganti rugi dari Pemerintah Republik Indonesia maupun Pihak manapun ;

Bahwa adapun batas-batas tanah eigendom verponding No.5769/ No.18 atas nama WL. Gerald Tugo Faber, berdasarkan Surat ukur No. 57 tanggal 23 Juni 1928, luas tanah tercatat seluas 2.558.009 m² adalah sebagai berikut:

Batas tanah dahulu :

- Utara pada Tanah Persil Desa Benteng Alang-alang adalah Verponding 5769 ;
- Selatan pada Persil Verponding No.5577 adalah Verponding No.5769.

Hal 7 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/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)



- Timur pada Persil Verponding No.6544 adalah Verponding No.5769.
- Barat pada tanah Gezwarenmentie No.99 adalah Verponding 5769.

Adapun batas tanah sekarang :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Wilayah Kelurahan Kamal Muara dan Kelurahan Dadap.
 - Sebelah Timur berbatasan dan sebagian tanah masuk Wilayah Kelurahan Cengkareng Timur.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Wilayah Kelurahan Kalideres, Kelurahan Pegadungan ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Daan Mogot, dari lampu merah Cengkareng sampai lampu merah Kalideres.
9. Bahwa diatas tanah milik Penggugat berdasarkan Acte van Eigendom Verponding No. 5769/No. 18, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m² , berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928, yang dulu dikenal dengan nama Desa Benteng Alang Cengkareng dan sekarang tanah tersebut sebagian masuk Kedalam Wilayah Kelurahan Kalideres, Kelurahan Cengkareng Barat, Kelurahan Cengkareng Timur dan Kelurahan Pegadungan dan diatasnya sudah berdiri bangunan-bangunan milik Instansi Pemerintah, Perusahaan swasta dan pribadi-pribadi, dimana ternyata tanah Penggugat tersebut belum pernah di jual, di pindah tangankan, digadaikan dan atau dijaminan kepada siapapun atau mendapat ganti rugi dari Pemerintah Republik Indonesia baik semasa WL. Gerald Tugo Faber sampai ahli waris sahnya sekarang sebagai Penggugat;
10. Bahwa tanah milik Penggugat seluas 2.558.009 m² tersebut, diatasnya sudah berdiri bangunan - bangunan yang di kuasai Istansi Pemerintah, Perusahaan Swasta dan pribadi-pribadi, yang kesemuanya belum pernah membeli atau memberikan ganti rugi kepada ahli waris sah WL.Gerald Tugo Faber;



11. Bahwa alasan Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, di karenakan Penggugat selaku ahli waris sah W.L Gerald Tugo Faber yang memiliki tanah eigendom dengan luas 2.558.009 m2, berdasarkan Acte van Eigendom Verponding No. 5769/ No.18, atas nama WL.Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m2, berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928, yang letak tanahnya sekarang sebagian masuk wilayah, Kelurahan Cengkareng Timur, Kelurahan Cengkareng Barat, Kelurahan Kali deres, Kelurahan Pegadungan dan Kelurahan Tegal Alur, semuanya masuk dalam lingkup wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat, dimana semenjak almarhum WL. Gerald Tugo Faber masih hidup sampai dengan para ahli warisnya belum pernah mendapatkan ganti rugi atas tanah eigendom verponding No.5769 tersebut dari Pemerintah Republik Indonesia dan atau Pihak-Pihak yang menguasai tanah tersebut padahal baik almarhum WL. Gerald Tugo Faber semasa hidupnya maupun para ahli waris sahnya, sampai sekarang tidak pernah menjual, menggadaikan, menjaminkan, mengalihkan sebagian atau seluruhnya hak atas tanah eigendom verponding No.5769 tersebut, sementara Pemerintah Indonesia dari tahun 1958, sudah membuat Undang - undang No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan tanah partikelir, namun tidak dilaksanakan dengan baik oleh instansi yang diberikan kewenangan untuk menyelesaikan tanah-tanah partikelir tersebut, sebagaimana yang sudah diatur dalam :

- Undang - Undang Tahun 1958, Tentang Penghapusan Tanah Partikelir (LN 1958-2, penjelasannya didalam TLN No.1517), tanggal 24 Januari 1958, hak-hak milik tanah partikelir atas tanahnya beserta hak-hak pertuanannya hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukumnya seluruhnya menjadi tanah Negara, namun undang-undang tersebut memuat ketentuan - ketentuan yang berupa jaminan bagi para bekas pemiliknya dan orang-orang lainnya yang berkepentingan, terutama penduduk yang mempunyai hak usaha. Pernyataan hapusnya

Hal 9 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



tanah partikelir dimuat dalam Pasal 3, sedangkan jaminan-jaminan pembayaran ganti rugi dinyatakan dalam Pasal 5, 8, dan 9. Oleh karena tindakan yang diadakan Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 itu, pada hakikatnya merupakan pencabutan hak, maka kepada bekas para pemiliknya diberikan suatu ganti kerugian dan juga ditegaskan atau dipertegas dan dinyatakan "SUATU TANAH PARTIKELIR BARU HAPUS HAKNYA SETELAH (SELESAI LIKUIDASINYA), JIKA PEMBAYARAN GANTI KERUGIANNYA TELAH DI SELESAIKAN";

- Departemen Dalam Negeri melalui Direktorat Jenderal Agraria mengeluarkan surat nomor : Dir.10/202/10/73, tanggal 31-10-1973, perihal : Penyelesaian ganti rugi tanah-tanah partikelir I tanah- tanah eigendom yang luasnya lebih 10 Bouws, khusus seperti yang dimaksud pada Klausul Pain 3 yang berbunyi : Apabila sebidang tanah telah ditetapkan ganti ruginya berupa kesediaan Pemerintah untuk memberikan sesuatu hak atas tanah dengan penerbitan sesuatu Surat Keputusan dari Menteri Dalam Negeri (dahulu), dan yang kemudian pemberian haknya sebagai realisasi dari pada janji Pemerintah tidak dilaksanakan, karena mungkin bekas pemilik atau ahli warisnya tidak lagi menguasai tanahnya, maka surat Keputusan ganti ruginya harus diubah dalam bentuk uang. Dalam hal ini ganti rugi yang akan diberikan adalah pengganti ganti rugi yang berupa sesuatu hak yang telah dijanjikan itu ;
- Bahwa pada tahun 1973, Presiden Republik Indonesia mengeluarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979, Tentang Pokok- Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak-Hak Barat, Khususnya bunyi Pasal 3 yang menyatakan ; "Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru, karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan

Hal 10 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu panitia penaksir ;

- Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1999, Tentang "Pencabutan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 1997, Tentang "Peniadaan Ganti Rugi Atas Tanah Tanah Partikelir Yang Wajib Menerima Ganti Rugi, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, yang dapat terlihat dalam kalimat huruf a. yang berbunyi : Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1958, Tentang Penghapusan tanah-tanah partikelir kepada bekas pemilik yang tanahnya terkena ketentuan Undang-Undang nomor 1 Tahun 1958 diberikan Ganti rugi " ;

12. Bahwa Penggugat dalam Surat gugatan Melawan Hukum ini khusus memperjuangkan tanah seluas 146.845 m², yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah eigendom verponding No. 5769 I No.18 atas nama W.L Gerald Tugo Faber, dimana batas tanah seluas 146.845 m² tersebut, adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan kampung Tabaci.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl.Utan Jati.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kampung Tabaci.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Perumahan PT.Citra Garden 2.

13. Bahwa tanah seluas 146.845 m², yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut, sekarang di atas tanahnya ada beberapa Pihak yang mengklaim sebagai pemiliknya, yaitu :



1. Tergugat 1 (Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina (YKPP) dan sekarang sudah berubah nama menjadi PT.Pertamina Foundation), berdasarkan SHGB No.1658/1992 atas nama YKPP ;
2. Tergugat 2 (PT. Pertamina).
3. Tergugat 3 (PT. SUSAM).
4. Tergugat 4 (Drs. H. NUKMAN MUHASYIM) dan
5. Tergugat 5 (Pemerintah Indonesia Republik Indonesia dalam hal ini diwakili oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I cq Kepala Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta).
6. Tergugat 6 (Pemerintah Indonesia Republik Indonesia dalam hal ini diwakili oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I cq Kepala Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, kepada Tergugat 1, karena Tergugat 1 tanpa hak memasuki, menguasai tanah seluas 146.845 m² , yang terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat,milik Penggugat tanpa pernah membeli, memberikan ganti rugi atau izin dari Penggugat, namun itikat baik Penggugat tersebut, oleh Tergugat 1 tidak ditanggapi secara serius, maka atas perbuatan Tergugat 1 tersebut, Tergugat 1 sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ;
17. Bahwa karena Tergugat 2, tanpa hak memasuki, menguasai tanah seluas 146.845 m², yang terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat milik Penggugat tanpa pernah membeli, memberikan ganti rugi atau izin dari Penggugat, maka atas perbuatan Tergugat 2 tersebut, Tergugat 2 sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ;
18. Bahwa karena Tergugat 3, tanpa hak memasuki, menguasai tanah seluas 146.845 m², yang terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan,

Hal 12 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, milik Penggugat tanpa pernah membeli, memberikan ganti rugi atau izin dari Penggugat, maka perbuatan Tergugat 3 tersebut, sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

19. Bahwa karena Tergugat 4, tanpa hak, memasuki, menguasai tanah seluas 146.845 m², yang terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, milik Penggugat tanpa pernah membeli, memberikan ganti rugi atau izin dari Penggugat, maka perbuatan Tergugat 4 tersebut, sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

20. Bahwa sehubungan Tergugat 5 dan Tergugat 6, yang mewakili dan ditugaskan Pemerintah Republik Indonesia untuk menyelesaikan likwidasi atau yang mendapat tugas untuk memberikan ganti rugi kepada para pemilik tanah Eigendom Verponding termasuk pemilik Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta, cq Kepala Kantor Kota Administrasi Jakarta Barat) ;

14. Bahwa Tanah seluas 146.845 m², yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, masih merupakan bagian yang tidak terpisahkandari tanah eigendom verponding No.5769 /No. 38,atas nama WL.Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m², berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928, maka secara otomatis yang paling berhak atas tanah luas 146.845 m², yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah Penggugat (ahli waris dari Keluarga besar WL.Gerald Tugo Faber), karena semasa hidup Almarhum WL. Gerald Tugo Faber, ahli waris sahnyanya dan sampai ke ahli waris-ahli warisnya sekarang sebagai Penggugat, tanah eigendom verponding No.5769 /No.38, dengan luas 2.558.009 tersebut, belum pernah dijual belikan, dialihkan, dilepaskan, digadaikan, dijaminkan kepada Pihak lain, baik sebagian maupun secara keseluruhan ;

Hal 13 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



15. Bahwa Penggugat selaku salah satu ahli waris sah, sekaligus yang mewakili seluruh keluarga besar WL. Gerald Tugo Faber dan Pemilik obyek tanah sengketa seluas 146.845 m² yang terletak di Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, diatas tidak pernah melepaskan hak, menjual, mengalihkan, menjaminkan, menggadaikan tanah tersebut kepada pihak siapapun termasuk kepada Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 atau Para Tergugat. Ini dapat dibuktikan dengan Akta Van Eigendom Verponding No.5769/ No.38, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m², dan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928, surat asli masih dipegang atau dikuasai oleh ahli waris sah WL. Gerald Tugo Faber ;
16. Bahwa pada tanggal 12 Juni 2013, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyurati dengan Surat Nomor 011/0UB-VI/2013, perihal Penyelesaian tanah HGB No.1658/Pegadungan luas \pm 14,6 m² an. YKPP-Pertamina yang terjadi tumpang tindih, diatas tanah Eigendom Verponding No.5769 an. WL Gerald Tugo Faber, terletak di Jalan tanah Eigendom Verponding No. 5769/ No.38 atas nama WL. Gerald Tugo Faber milik Penggugat, sebagaimana yang diamanatkan dalam UU No.1 Tahun 1958, tidak dilaksanakan dengan benar oleh Tergugat 5 dan Tergugat 6, malah sebaliknya menerbitkan Sertipikat HGB No. SHGB No. 1658/1992 atas nama YKPP (Tergugat 1), diatas tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah eigendom berdasarkan Acte Van Eigendom Verponding No.5769 /No. 38, atas nama WL.Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m², berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928, tanah milik Penggugat dan selain itu Penggugat pada tanggal 06 Juni 2013, menyurati Tergugat 6 melalui Kuasa Hukumnya dengan Surat Nomor 006/0UB-VI/2013, Perihal Mohon diblokir SHGB No.1658/ Pegadungan luas \pm 14,6

Hal 14 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



m2 an. YKPP- Pertamina, terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, "Tidak diperpanjang jika telah jatuh tempo masa berlakunya dan atau dialihkan kepada Pihak lain " oleh karena SHGB No.1658/Pegadungan an.YKPP- Pertamina, tersebut tumpang tindih diatas tanah Eigendom Verponding No.5769 an. W.L Gerald Tugo Faber, namun oleh Tergugat 6 belum ada tanggapannya sampai sekarang. Maka atas perbuatan Tergugat 5 dan Tergugat 6 tersebut diatas, yang sudah sangat merugikan Penggugat, Tergugat 5 dan Tergugat 6 sudah dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

21. Bahwa karena Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 sudah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sengajamemasuki, menguasai, mengalihkan tanah seluas 146.845 m2, milik Penggugat, yang masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah eigendom berdasarkan Acte Van Eigendom Verponding No.5769 /No.38,atas nama WL. Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m2, berdasarkan Surat Ukur No.57, tanggal 23 Juni 1928, tanpa hak, sehingga akibat dari perbuatan yang sudah dilakukan Para Tergugat tersebut diatas, telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat. Yang mana jika di rinci kerugian Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL

1. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat HGB No.16581Desa Pegadungan, terhadap tanah seluas 146.845 m2 atas nama YKPP, yang mana tanah tersebut masih merupakan bagian tanah eigendom milik Penggugat, berdasarkan Acte Van Eigendom Verponding No.57691No.38,atas nama WL. Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m2, berdasarkan Surat Ukur No.5?, tanggal 23 Juni 1928, Maka Penggugat kehilangan haknya



atas bidang tanah tersebut, sehingga menimbulkan kerugian sebesar $\text{Rp.}2.150.000 \times 146.845 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 315.716.750.000,-$ (tiga ratus lima belas milyar tujuh ratus enam belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

2. Bahwa Penggugat tidak dapat menikmati hasil tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dari tahun ke tahun, yang seharusnya diterima oleh Penggugat terhitung sejak tahun 1935 (\pm) 78 tahun, maka adalah wajar dan berdasarkan hukum, apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar $\text{Rp.}1.000.000.000 \times 78$ tahun, sehingga dengan demikian total ganti rugi yang harus dibayar adalah $\text{Rp.} 78.000.000.000,-$ (tujuh puluh delapan milyar rupiah) ;

B. KERUGIAN IMATERIIL

Bahwa secara moril, permasalahan tanah obyek sengketa yang merupakan hak/milik Penggugat tersebut, sering mejadi pembicaraan diantara rekan-rekan bisnisnya Penggugat tersebut, dalam hal ini tentunya, sangat merugikan dan berdampak pada nama baik Penggugat, sehingga sangat mempengaruhi moril Penggugat, dan Pengugat sangat tertekan, atas gunjingan-gunjingan yang kadang sangat tidak mengenakan di telinga Penggugat ;

Kerugian nama baik tersebut tentunya tidak dapat dihitung I dinilai dengan materi I uang, akan tetapi dengan pertimbangan kelayakan dan kewajaran serta kepatutan Penggugat memperkirakan kerugian nama moril dan nama baik tersebut sebesar $\text{Rp.}15.000.000.000,-$ (lima belas milyar rupiah) ;

22. Bahwa jika sekiranya Para Tergugat tidak memenuhi putusan a quo maka adalah pantas dan wajar, apabila Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar $\text{Rp.} 10.000.000,-$



(sepuluh juta rupiah) sehari, sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dan dilaksanakan dengan baik oleh Para Tergugat;

23. Bahwa untuk menjamin supaya gugatan ini tidak Illusioner dan sia-sia, serta mengingat adanya itikat tidak baik dari Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6, terhadap tanah aquo ataupun penyalahgunaan terhadap tanah obyek sengketa tersebut oleh pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek tanah sengketa yang merupakan hak milik / milik Penggugat seluas 146.845 m² (seratus empat puluh enam, delapan ratus empat puluh lima meter persegi), terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat. Yang sudah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. SHGB No.1658/1992 atas nama YKPP, oleh Tergugat 5 dan Tergugat 6 dan atas nama Tergugat 1, semula adalah tanah eigendom verponding No.5769/ No.38, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m², berdasarkan Surat Ukur No.57, tanggal 23 Juni 1928, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara Tanahnya berbatasan dengan Kampung Tabaci yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan dari Eigendom Verponding No.5769 milik Penggugat.
- Sebelah Selatan Tanahnya berbatasan dengan Jalan Utan Jati yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah eigendom verponding No.5769 milik Penggugat.
- Sebelah Timur Tanahnya berbatasan dengan Kampung Tabaci, yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan

Hal 17 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



dari tanah eigendom verponding No.5769 milik Penggugat.

- Sebelah Barat Tanahnya berbatasan dengan Perumahan Citra Garden 2, yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah eigendom verponding No.5769 milik Penggugat.

24. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum. Oleh karena itu Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau Upaya Hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Vooraad) ;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan serta hal-hal yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan berdasarkan hukum bahwa Penggugat adalah satu-satunya pihak yang berhak dan mempunyai Prioritas untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seluas 146.845 m², yang sudah diterbitkan Sertipikat HGB No. 1658/1992 atas nama YKPP yang terletak di Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
3. Menyatakan berdasarkan hukum, tanah seluas 146,845 m², yang sudah diterbitkan Sertipikat HGB No. 1658/1992 atas nama YKPP, terletak di Jalan Utan Jati Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, adalah tanah milik Penggugat, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah eigendom verponding No.5769 /No.38, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m², berdasarkan Surat Ukur No.57, tanggal 23 Juni 1928;

Adapun batas- batas Tanah Eigendom Verponding 5769 adalah:

Hal 18 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara pada Tanah Persil Desa Benteng Alang-alang adalah Verponding 5769.
- Selatan pada Persil Verponding No.5577 adalah Verponding No.5769.
- Timur pada Persil Verponding No.6544 adalah Verponding No.5769.
- Barat pada tanah Gezwarenmentie No.99 adalah Verponding 5769.

Adapun sekarang lokasi tanah tersebut terletak meliputi di 5 (lima) wilayah Kelurahan yaitu :

1. Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
2. Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng Kota Administrasi Jakarta Barat ;
3. Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
4. Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
5. Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Sebagaimana Penetapan Nomor: 139/Pdt.P/2011/PN.Cj.

Adapun sekarang batas -batas tanah tersebut sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Wilayah Kelurahan Kamal Muara dan Kelurahan Dadap.
- Sebelah Timur berbatasan dan sebagian tanah masuk Wilayah Kelurahan Cengkareng Timur.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Wilayah Kelurahan Kalideres dan Kelurahan Pegadungan.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Daan Mogot, dari lampu merah Cengkareng sampai lampu merah Kalideres.

Dan batas -batas tanah seluas 146,845 m² , yang sudah diterbitkan Sertipikat HGB No. 1658/1992 atas nama YKPP, terletak di Jalan Utan

Hal 19 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/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

Jati Kelurahan Pegadungan, Kecamatan kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara Tanahnya berbatasan dengan Kampung Tabaci yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan dari Eigendom Verponding No.5769 milik Penggugat.
- Sebelah Selatan Tanahnya berbatasan dengan Jalan Utan Jati yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah eigendom verponding No.5769 milik Penggugat.
- Sebelah Timur Tanahnya berbatasan dengan Kampung Tabaci, yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah eigendom verponding No.5769 milik Penggugat.
- Sebelah Barat Tanahnya berbatasan dengan Perumahan Citra Garden 2, yang masih merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah eigendom verponding No.5769 milik Penggugat.

6. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6, telah melakukan Perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat;
7. Memerintahkan Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk mencabut, Sertipikat HGB No. 1658/1992 atas nama YKPP tersebut ;
8. Menyatakan batal demi hukum Sertipikat HGB No. SHGB No. 1658/1992 atas nama YKPP ;
9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6, secara tanggung renteng, untuk membayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, atas Kerugian materiil yang dialami Penggugat akibat hilangnya haknya

Hal 20 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/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)



atas sebidang tanah sengketa sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp.2.150.000 x 146.845 m2 berdasarkan NJOP tahun 2008, sehingga total kerugian Penggugat adalah sebesar Rp.315.716.750.000,- (tiga ratus lima belas milyar tujuh ratus enam belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

10. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat akibat Penggugat tidak dapat lagi menikmati hasil dari tanah obyek sengketa yang seharusnya diterima oleh Penggugat terhitung dari tahun 1935 (\pm 35) tahun, yaitu sebesar Rp.1.000.000.000 x 78 tahun, sehingga dengan demikian total ganti rugi yang harus dibayar adalah Rp.78.000.000.000,- (tujuh puluh delapan milyar rupiah) ;
11. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5, membayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebagai pengganti kerugian moril yang dialami Penggugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;
12. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6, untuk membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah), per hari kepada Penggugat, akibat Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6, tidak melaksanakan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6, melaksanakan Putusan tersebut ;
13. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 dan atau siapapun juga yang mendapat hak daripadanya, yang menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah tersebut dalam keadaan kosong

Hal 21 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



dan tanpa syarat apapun dan apabila diperlukan dengan bantuan dari instansi yang berwenang ;

14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan sita atas tanah obyek sengketa yang merupakan tanah hak/milik Penggugat seluas 146,845 m², yang terletak di Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah eigendom verponding No. 5769 /No.38, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 m², berdasarkan Surat Ukur No.57, tanggal 23 Juni 1928 ;
15. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau Upaya Hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;
16. Memerintahkan kepada Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk memenuhi /menaati putusan ini;
17. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6, secara tanggung renteng membayar biaya perkara ;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, berpendapat lain Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex aequo et bono), dilandasi fakta hukum yang benar dan jujur dan kebersihan hati ;

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban, sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban yang berbunyi sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

- I. Gugatan Bukan Kompetensi Pengadilan Negeri (Kompetensi Absolut).

Hal 22 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



1. Dalam posita gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan SHGB No. 1658/1992 atas nama YKPP (Tergugat 1). Kemudian dalam petitumnya, Penggugat memohonkan pencabutan dan menyatakan batal demi hukum terhadap SHGB No.1658/1992 atas nama YKPP ;
2. Perlu diingatkan dan ditegaskan kepada Penggugat, bahwa Tergugat VI dalam menerbitkan SHGB No. 1658/1992 adalah dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga ini berarti yang dipermasalahkan dan dimohonkan untuk diputus dalam perkara aqua adalah suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Pasal 1 angka 1 dan angka 10 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:
"1. Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara."
"10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang- undangan yang berlaku."
Kemudian Pasal 47 Undang-Undang No. 51 tahun 2009, menyatakan "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."
4. Mengingat yang dipermasalahkan dan dimohonkan untuk diputus dalam perkara aqua adalah suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang berarti merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri, dalam

Hal **23** dari **96** Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan aqua, sebagaimana Pasal 134 HIR, yang menyatakan : "Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang."

II. Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah

II.1 Penerima Kuasa Asal Melampaui Kuasa Yang Diberikan.

1. Penggugat dalam mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, memberikan kuasa kepada kuasanya O.U. Bahudin, SH dan O.U. Suspa Rudiyanto, SH dengan Surat Kuasa Substitusi tanggal 17 September 2013 ;
 2. Adapun Penggugat, selaku penerima kuasa asal, dalam memberikan Surat Kuasa Substitusi adalah mengaku dalam kapasitasnya selaku kuasa dari para ahli waris keluarga besar Faber, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan substitusi tanggal 27 Juni 2011 ;
 3. Dalam Gugatan dinyatakan bahwa : "Penggugat selaku kuasa dari ahli waris sah almarhum Tuan Hidayat Faber dan selaku kuasa para ahli waris sah almarhum Tuan Otto Faber alias Tuan Haji Edi Sukarmas Faber dan Nyonya Siti Kusmirah Acke Faber, yang bertanggung jawab untuk melanjutkan pengurusan harta-harta peninggalan dari almarhum Tuan Gerald Tugo Faber, Tuan Boer Faber, Tuan Samuel Demeyer, Tuan Dirk Jacobus Faber, dan Tuan J. Focus."
- Yang mana dalam Surat Kuasa Khusus tersebut hanya menyebutkan kewenangan Penggugat adalah melanjutkan

Hal 24 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



pengurusan harta-harta peninggalan dari almarhum Tuan Gerald Tugo Faber, Tuan Boer Faber, Tuan Samuel Demeyer, Tuan Dirk Jacobus Faber, dan Tuan J. Focus, dan tidak disebutkan sama sekali kewenangan untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri apalagi menyebutkan perkara apa dan terhadap siapa.

4. M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, pada halaman 7, menjelaskan: "Jadi, kalau tindakan khusus yang dilimpahkan kepada kuasa tidak dimaksudkan untuk tampil mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan, tidak diperlukan syarat tambahan, cukup berpedoman pada ketentuan yang digariskan Pasal 1795 KU H Perdata. Misalnya, kuasa untuk melakukan penjualan rumah. Akan tetapi, meskipun bersifat kuasa khusus, kuasa itu tidak dapat dipergunakan untuk tampil di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa. Alasannya sifat khusus yang dimilikinya bukan untuk tampil di pengadilan, tetapi hanya untuk menjual rumah. " ;
5. Dengan tidak adanya kuasa untuk tampil ataupun mengajukan gugatan ataupun tindakan hukum lain di Pengadilan Negeri, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka hal ini berarti bahwa tindakan Penggugat yang telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah telah melampaui batas kewenangan yang diberikan kepadanya dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2011 ;

II.2 Surat Kuasa Tidak Memenuhi Persyaratan Sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994

Hal **25** dari **96** Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



1. Selain melampaui kewenangan yang disebutkan dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2011, Surat Kuasa Khusus yang digunakan Penggugat untuk mengajukan gugatan aqua juga tidak memenuhi persyaratan sesuai petunjuk dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus ;
2. SEMA RI No. 6 Tahun 1994 menyatakan : "Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-Undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu misalnya : dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya." ;
3. Dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2011, tidak menyebutkan kewenangan untuk mengajukan gugatan dalam perkara perdata dan tidak menyebutkan pihak-pihak yang akan berperkara, baik sebagai Penggugat ataupun sebagai Tergugat, serta tidak pula menyebutkan perkaranya secara jelas dan terperinci dan dimana perkara harus diajukan;
4. Selanjutnya dalam Surat Kuasa Substitusi tanggal 17 September 2013, dinyatakan bahwa kuasa khusus diberikan untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap 5 (lima) Tergugat, yaitu :
 1. Pertamina Foundation (dahulu YKPP) selaku Tergugat I.
 2. PT. Pertamina (Persero) selaku Tergugat II.
 3. PT. Susam selaku Tergugat III;
 4. Drs. H. Nukman Muhasyim selaku Tergugat IV; dan

Hal 26 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



5. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat.

Namun pada kenyataannya dalam Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, terdapat 6 (enam) pihak sebagai Tergugat, yaitu :

1. Pertamina Foundation (dahulu YKPP) selaku Tergugat I.
2. PT. Pertamina (Persero) selaku Tergugat II.
3. PT. Susam selaku Tergugat III;
4. Drs. H. Nukman Muhasyim selaku Tergugat IV;
5. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta, dan
6. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat.

Dengan diajukannya terhadap 6 Tergugat, sedangkan dalam Surat Kuasa Khusus Substitusi hanya diberi kuasa untuk mengajukan gugatan terhadap 5 Tergugat, dengan demikian gugatan yang diajukan telah melampaui kewenangan yang diberikan oleh Penggugat Principal. Untuk itu, gugatan dalam perkara ini tidak sah dan tidak didasarkan pada kuasa yang sah ;

5. Terhadap kesalahan, tidak lengkap dan tidak sempurnanya Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2011 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 17 September 2013, Penggugat tidak mempunyai hak untuk melakukan penyempurnaan atau

Hal 27 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



perbaikan terhadap surat-surat kuasa khusus tersebut, sebagaimana diatur dalam SEMA RI Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 tentang Surat Kuasa Khusus, yang menyatakan : "... mengingat bahwa kebijaksanaan tersebut telah cukup lama dilaksanakan, Mahkamah Agung menganggap sampai saatnya bahwa yang berkepentingan sudah harus mengetahui serta mengindahkan syarat-syarat tentang surat kuasa khusus sebagaimana telah ditentukan dalam undang-undang ;

Oleh karena itu, Mahkamah Agung bersama ini menyatakan mencabut kembali Surat Edaran masing-masing tanggal 19 Januari 1959 No. 2/1959 dan tanggal 30 Juli 1962 No.5/1962, tentang petunjuk penyempurnaan surat kuasa khusus.";

6. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 551 K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975, menyatakan : "Karena surat kuasa penggugat dalam konvensi tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak dipenuhi, dengan sendirinya gugatan rekonvensi dari tergugat untuk seluruhnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima.";

Selanjutnya Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 116 K/Sip/1973 tanggal 16 September 1975, menyatakan : "Surat kuasa yang isinya: "Dengan ini kami memberi kuasa kepada Abdul Salam ... guna mengurus kepentingan kami untuk mengajukan gugatan, bukti-bukti serta saksi-saksi di Pengadilan Negeri di Gresik," adalah bukan surat kuasa khusus dan surat gugatan yang ditandatangani dan diajukan

Hal 28 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



oleh kuasa berdasarkan surat kuasa tersebut dinyatakan tidak dapat diterima";

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas, maka sangat jelas dan beralasan jika Surat Kuasa Khusus maupun Surat Kuasa Substitusi Penggugat yang digunakan untuk mengajukan gugatan aquo adalah tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak terpenuhi, untuk itu sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan aquo tidak dapat diterima.

III. Gugatan Tidak Jelas (Obscur Libel).

1. Dalam Posita Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 2.558.009 m² (dua juta lima ratus lima puluh delapan ribu sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Benteng Alang Cengkareng, yang sekarang sebagian masuk ke dalam wilayah Kelurahan Kalideres, Kelurahan Cengkareng Barat, Kelurahan Cengkareng Timur dan Kelurahan Pegadungan, berdasarkan Acte van Eigendom Verponding No. 5769 I No. 18, atas nama WL. Gerald Tugo Faber tanggal 16 Mei 1932, dengan Surat Ukur No. 57 tanggal 23 Juni 1928 ("Verponding No. 5769 I No. 18");

Dengan batas-batas tanah tersebut saat ini adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Wilayah Kelurahan Kamal Muara dan Kelurahan Dadap.
- Sebelah timur berbatasan dan sebagian tanah masuk wilayah Kelurahan Cengkareng Timur.
- Sebelah barat berbatasan dengan wilayah Kelurahan Kalideres dan Kelurahan Pegadungan.

Hal 29 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



- Sebelah selatan berbatasan dengan jalan Daan Mogot, dari lampu merah Cengkareng sampai lampu merah Kalideres.
- 2. Kemudian Penggugat menyatakan sebagai objek gugatan ada lah tanah seluas 146.845 m2 (seratus empat puluh enam ribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari tanah Verponding No.5769/No.18 ;

Dengan batas-batas tanah, sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Kampung Tabaci.
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Utan Jati.
 - Sebelah timur berbatasan dengan Kampung Tabaci.
 - Sebelah barat berbatasan dengan Perumahan PT. Citra Garden.
3. Atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat I nyatakan bahwa dalil tersebut sangat tidak jelas dan tidak berdasar, karena batas- batas tanah yang disebutkan oleh Penggugat sangat tidak jelas dan terkesan hanya menduga-duga alias asal sebut;

Adapun ketidakjelasan batas-batas tersebut adalah :

- a. Dalam menyebutkan batas - batas tanah berdasarkan Acte van Eigendom Verponding No. 5769 I No. 18, Penggugat hanya menyebutkan, sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Wilayah Kelurahan Kamal Muara dan Kelurahan Dadap.
 - Sebelah timur berbatasan dan sebagian tanah masuk wilayah Kelurahan Cengkareng Timur.
 - Sebelah barat berbatasan dengan wilayah Kelurahan Kalideres dan Kelurahan Pegadungan.

Hal 30 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



- Sebelah selatan berbatasan dengan jalan Daan Mogot, dari lampu merah Cengkareng sampai lampu merah Kalideres.
 - b. Kemudian dalam menyebutkan batas - batas tanah objek gugatan, Penggugat hanya menyebutkan, sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Kampung Tabaci.
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Utan Jati.
 - Sebelah timur berbatasan dengan Kampung Tabaci.
 - Sebelah barat berbatasan dengan Perumahan PT. Citra Garden.
 - c. Batas yang hanya menyebutkan wilayah kelurahan atau kampung, sudah pasti akan menimbulkan ketidak pastian, karena wilayah kelurahan atau kampung terdiri dari bagian-bagian tertentu, misal bagian utara, selatan, timur, atau barat. Lalu apakah di batas tersebut ada sungai, bangunan, atau bidang tanah milik orang lain, yang mana semuanya harus disebutkan secara jelas dan terperinci sebagai batas suatu bidang tanah ;
- Oleh karena tidak disebutkannya batas-batas tanah secara jelas dan terperinci, maka sangatlah tepat jika batas-batas tanah yang disebutkan Penggugat sangat tidak jelas dan mengada-ada ;
4. Mengingat telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan : "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima" ;
 5. Selain itu Verponding No. 5769 I No. 18 saat ini bukanlah alas hak yang sah, karena telah dihapuskan sebagaimana Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 3 Undang-Undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Tanah Partikelir menyatakan:

Hal 31 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Pasal 1 ayat (2) :

"Tanah eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau, yang menjadi milik seseorang atau suatu badan hukum atau milik bersama dari beberapa orang atau beberapa badan hukum, diberlakukan sebagai tanah partikelir." ;

Pasal 3

"Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah- tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara." ;

6. Jika melihat dari dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah dengan Acte van Eigendom Verponding No. 5769 I No.18 adalah seluas 2.558.009 m², dan mengingat 1 bau = 7.031,25 m², maka dapat dihitung sebagai berikut: Luas tanah = 2.558.009 m² : 7.031,25 m² = 363,80 bau Yang berarti telah memenuhi ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 1958 ;
7. Dengan dihapusnya Verponding No. 5769 I No. 18, maka tidak berlaku pula batas-batas atas tanah Verponding No. 5769 I No.18. Yang berarti tidak ada data ataupun dokumen yang dapat membuktikan bahwa tanah seluas 146.845 m² (meter persegi) yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari tanah Verponding No. 5769 I No. 18 ;
8. Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa suatu tanah pertikelir baru hapus haknya setelah selesai pembayaran ganti kerugian, tidak berlaku bagi Penggugat yang mengaku memiliki Verponding No. 5769 I No. 18, karena Penggugat yang dalam gugatannya mengakui sendiri bahwa sejak tahun 1935 sudah tidak menguasai tanahnya

Hal 32 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



tersebut dan tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungann Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat;

9. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat dalam membuat dalilnya telah melakukan sebuah "kecerobohan" yang disengaja dengan tidak membaca secara keseluruhan ketentuan yang ada di Undang-Undang No. 1 tahun 1958, tetapi hanya membaca dan mengutip ketentuan yang dianggap menguntungkan Penggugat ; Padahal jika membaca secara teliti, Pasal 8 ayat 2 Undang- Undang No. 1 tahun 1958, menyatakan : "Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-Undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian" ;

Dan jika dihubungkan dengan pengakuan Penggugat yang sudah tidak menguasai atau menggunakan tanah Verponding No.5769/No.18 sejak tahun 1935, maka itu berarti pada saat mulai berlakunya Undang-Undang No.1 Tahun 1958 yaitu pada tanggal 13 Januari 1958, Penggugat sudah tidak menguasai atau menggunakan atau mengusahakari tanah tersebut ;

10. Dengan tidak jelasnya alasan dan dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan dan mengingat yurisprudensi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas" ;

Maka sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan aquo tidak dapat diterima ;

IV. Gugatan Kurang Pihak (Piurium Litis Consortium).

Hal 33 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



1. Dalam gugatan aquo Penggugat mempermasalahkan tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, yang saat ini dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I;
2. Perlu Tergugat I jelaskan dan tegaskan bahwa asal muasal tanah tersebut adalah berasal dari hak milik adat. Hal ini dinyatakan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan yang menyebutkan : "Tanah Bekas Milik Adat C No. 1350, 1702, 2362, 2380, 2268, 2251, 1765, 1133, 1141, 170, 1608, 1345, 1362, 618, 2349, 1364, 1160, 462, 1821, 688, 2147, 2514, 1822, 1459, 1145, 3, 2266, 1211,903, 1213, 1215, 1214, 2201, 2390, 877, 878, 2180, 989, 1209, 2189, 1073, 1362, 1564, 1565, 1078, 2111' 1595, 2270, 1459, 1608,2261, 1262, 1524, 870, 2342, 1301, 867, 1584, 19, 1426, 1250, 1682, 1016, 1682, 1390, 1392, 625, 1170, 251, 829, 353, 1209, 266, 914, 883, 1505, 972, 626, 1159, 849, 822, 440, 971, 1179, 265, 1339, 1229, 1340, 13, 19, 1087, 1076, 265, 823, 441' 1391' 1394, 150, 35, 1428, 285, 2343, 2369, 2209, 2427, 1413, 1505, 1363, 2488, 1734, 1768, 1214, 1211, 1213, 882, 1765, 2189, 643, 2096, 2095, 883, 1732, 33, 1046, 768, 2125, 1819, 2174, 1494, 1623, 1748, 2184, 2186, 2183, 1731' 2185, 1032, 741' 2246, 2248, 2276, 646, 730, 2412, 113, 1596, 1608, 902, 1550, 2501, 1303, 250, 2459, 8, 297, 1528, 1079, 2349, 1704, 1770, 1481, 348, 1570, 1917, 1506, 903, dan 835 jo. Surat Keterangan tanggal 9 Juli 1992 No. RIS 2167, A sampai dengan O/WPJ.06/KB.02/1992 dan C 4193 serta No. RIS 2168, A sampai dengan H/WPJ.06/KB.02/1992.";

Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menyertakan para pemilik asal atas tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagai pihak dalam gugatan aquo ;

Hal 34 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



3. Dengan tidak disertakannya para pemilik asal yang pernah menduduki, menguasai, dan/atau memperoleh keuntungan di atas tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, maka mengakibatkan gugatan aqua menjadi kurang pihak ;

4. M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, pada halaman 113, menjelaskan : "... kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah satu pihak yang ditarik sebagai tergugat (Gemis Aanhoedanigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan);

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil ;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet-onvankelijke verklaard) ;

Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan aquo kurang pihak dan menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima ;

V. Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) Untuk Mengajukan Gugatan.



1. Perlu Tergugat I jelaskan sekali lagi bahwa Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 3 Undang-Undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Tanah Partikelir menyatakan :

Pasal 1 ayat (2)

"Tanah eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau, yang menjadi milik seseorang atau suatu badan hukum atau milik bersama dari beberapa orang atau beberapa badan hukum, diberlakukan sebagai tanah partikelir" ;

Pasal 3

"Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah- tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara" ;

2. Jika melihat dari dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah dengan Acte van Eigendom Verponding No. 5769 I No.18 adalah seluas 2.558.009 m2, dan mengingat 1 bau = 7.031,25 m2, maka dapat dihitung sebagai berikut :

Luas tanah = 2.558.009 m2 : 7.031,25 m2 = 363,80 bau

Yang berarti telah memenuhi ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 1958. Hal ini juga berarti Acte van Eigendom Verponding No. 5769 / No. 18 dihapuskan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang- Undang No. 1 tahun 1958. Dan dengan hapusnya Acte van Eigendom Verponding No. 5769 / No. 18, maka Penggugat tidak lagi mempunyai dasar atau alas hak atas tanah yang diakui sebagai miliknya, termasuk atas tanah seluas 146.845 m2 (meter persegi) yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Hal 36 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



3. Kemudian mengingat Pasal 27 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan :
- "Hak Milik hapus apabila :
- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 ;
 2. Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena diterlantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah";
- Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menyatakan :
- "Tanah yang sudah diperoleh penguasaannya, tetapi belum diperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar, apabila tanah tersebut oleh pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tidak dimohon haknya atau tidak dipelihara dengan baik" ;
4. Dan jika dihubungkan dengan dalil Penggugat yang dalam gugatannya mengakui bahwa sejak tahun 1935 sudah tidak menguasai tanah seluas 146.845 m2 yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kali deres Kota Administrasi Jakarta Barat, dan juga tidak memohonkan hak baru atas tanah tersebut, maka hal tersebut berarti Penggugat sudah kehilangan haknya atas tanah tersebut ;
5. Selanjutnya Pasal 8 ayat 2 Undang-Undang No. 1 tahun 1958 menyatakan : "Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-Undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti- kerugian";

Hal 37 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Dan dihubungkan dengan dalil Penggugat yang dalam gugatannya mengakui bahwa sejak tahun 1935 sudah tidak menguasai tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kali deres Kota Administrasi Jakarta Barat, maka itu berarti pada saat mulai berlakunya Undang-Undang No.1 Tahun 1958, yaitu pada tanggal 13 Januari 1958, Penggugat sudah tidak menguasai atau menggunakan atau mengusahakan tanah tersebut ;

Dan sebagaimana Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang No. 1 Tahun 1958, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk mendapatkan ataupun menuntut ganti kerugian ;

6. Dengan hilangnya dasar penguasaan Penggugat dan hak Penggugat untuk menuntut ganti kerugian atas tanah yang diakui sebagai miliknya, termasuk atas tanah seluas 146.845 m² (meter persegi) yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, maka Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan aqua dan menuntut ganti kerugian;

Oleh karena itu, dengan tidak adanya Legal Standing bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan aqua dan menuntut ganti kerugian, maka sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan aqua tidak dapat diterima ;

VI. Gugatan Telah Lewat Waktu (Daluwarsa).

V.1 Daluwarsa Karena Konversi Hak Barat.

1. Dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa alas haknya adalah Verponding No. 5769 I No. 18, yang mana Verponding No. 5769 I No. 18 telah dihapus berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Tanah Partikelir;

Hal 38 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



2. Pasal 8 ayat 2 Undang - Undang No. 1 tahun 1958 menyatakan : "Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-Undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian";
3. Kemudian Undang - Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat sebagaimana tertera dalam Pasal 1 ayat 1 disebutkan : "Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat- lambatnnya pada tanggal 24 September 1980, sebagai mana yang dimaksud dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara" ;

Maka berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka sejak tahun 1958 tanah ex Eigendom Verponding No. 5769 I No. 18 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Dan apabila Penggugat hendak menuntut haknya, maka seharusnya dilakukan sejak tahun 1958, yaitu sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir tersebut pada tanggal 24 Januari 1958, yang berarti gugatan ini telah terlambat 55 tahun lamanya;

V.2 Daluwarsa Karena Penerbitan Sertifikat.

Hal 39 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



1. Dalam gugatannya Penggugat mempermasalahkan tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, yang mana menurut Penggugat atas tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1658/1992 atas nama YKPP (sekarang Pertamina Foundation I Tergugat I) ;
2. Hal tersebut secara jelas dan nyata menyatakan bahwa Penggugat mengakui adanya alas hak yang sah yang dimiliki oleh Tergugat I atas tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, yang telah terdaftar di instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (Tergugat V) sejak tahun 1992 ;
3. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut" ;
Dan jika dihitung sejak tahun 1972 hingga diajukannya gugatan aqua, yaitu tahun 2013, maka sangat nyata dan jelas bahwa telah daluwarsa selama 31 tahun;

Hal 40 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



V.3 Daluwarsa Atas Tuntutan Hak

1. Selain itu, Penggugat dalam angka 2 bagian Kerugian Materiil mendalilkan : "bahwa Penggugat tidak dapat menikmati hasil tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dari tahun ke tahun, yang seharusnya diterima oleh Penggugat terhitung sejak tahun 1935 (±) 78 tahun,

Dan, mengingat Pasal 1967 KUH Perdata menyatakan "Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk" ;

Maka, sangat nyata dan jelas bahwa gugatan aqua telah daluwarsa selama 48 tahun.2. Berdasarkan uraian-uraian di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan aqua telah lewat waktu (daluwarsa) dan menyatakan gugatan aqua tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengingat dalil-dalil yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi sangat relevan disampaikan dalam pokok perkara, maka Tergugat I mahan dalil-dalil dalam eksepsi tersebut dianggap termuat dalam Pokok Perkara ;
2. Tergugat I menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan, kecuali apa-apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
 - I. Penggugat tidak berhak atas ganti rugi .
 1. Tanah eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau diatur dalam Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 3 Undang-Undang No. 1 tahun 1958



tentang Penghapusan Tanah Tanah Partikelir yang menyatakan bahwa tanah eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau, diberlakukan sebagai tanah pertikelir, dan sejak mulai berlakunya Undang-Undang No. 1 tahun 1958, semua tanah-tanah partikelir hapus dan karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara ;

Dengan demikian hak-hak bekas pemilik tanah eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau, hilang dan menjadi tanah Negara;

2. Terhadap bekas pemilik tanah eigendom lebih dari 10 bau, dengan Keputusan Menteri Agraria, akan diberikan ganti rugi dalam bentuk, yaitu :
 - a. Sejumlah uang, berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942, dikurangi 40% sebagai biaya usaha, kemudian dikalikan angka 8% (delapan setengah);
 - b. Hak, bantuan dan/atau keleluasaan lain ;
3. Syarat dari pemberian ganti rugi adalah apabila pada saat berlakunya Undang-Undang No. 1 tahun 1958, pemilik masih menguasai dan mengusahakan tanahnya tersebut ;
4. Dalam perkara ini, apabila memang benar Penggugat bekas pemegang hak eigendom No. 5769 I No. 18, secara nyata dan jelas Penggugat telah mengakui bahwa sejak tahun 1935 sudah tidak menguasai dan mengusahakan tanah seluas 146.845 m2 yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 1958, Penggugat tidak mempunyai hak untuk mendapatkan ganti kerugian dan atau menuntut ganti rugi tersebut ;

Hal 42 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



II. Objek gugatan bukan berasal dari tanah verponding.

1. Tergugat I akan jelaskan dan tegaskan sekali lagi bahwa asal muasal tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat adalah berasal dari hak milik adat. Hal ini dinyatakan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1658/Pegadungan yang menyebutkan : "Tanah Bekas Milik Adat C No. 1350, 1702, 2362, 2380, 2268, 2251, 1765, 1133, 1141, 170, 1608, 1345, 1362, 618, 2349, 1364, 1160, 462, 1821, 688, 2147, 2514, 1822, 1459, 1145, 3, 2266, 1211, 903, 1213, 1215, 1214, 2201, 2390, 877, 878, 2180, 989, 1209, 2189, 1073, 1362, 1564, 1565, 1078, 2111, 1595, 2270, 1459, 1608, 2261, 1262, 1524, 870, 2342, 1301, 867, 1584, 19, 1426, 1250, 1682, 1016, 1682, 1390, 1392, 625, 1170, 251' 829, 353, 1209, 266, 914, 883, 1505, 972, 626, 1159, 849, 822, 440, 971' 1179, 265, 1339, 1229, 1340, 13, 19, 1087, 1076, 265, 823, 441' 1391' 1394, 150, 35, 1428, 285, 2343, 2369, 2209, 2427, 1413, 1505, 1363, 2488, 1734, 1768, 1214, 1211, 1213, 882, 1765, 2189, 643, 2096, 2095, 883, 1732, 33, 1046, 768, 2125, 1819, 2174, 1494, 1623, 1748, 2184, 2186, 2183, 1731, 2185, 1032, 741, 2246, 2248, 2276, 646, 730, 2412, 113, 1596, 1608, 902, 1550, 2501, 1303, 250, 2459, 8, 297, 1528, 1079, 2349, 1704, 1770, 1481, 348, 1570, 1917, 1506, 903, dan 835 jo. Surat Keterangan tanggal 9 Juli 1992 No. RIS 2167, A sampai dengan O/WPJ.06/KB.02/1992 dan C 4193 serta No. RIS 2168, A sampai dengan H/WPJ.06/KB.02/1992";
2. Dari keterangan yang tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan tidak ada satu pun keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah bekas tanah

Hal 43 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Verponding No.5769/No.18 apalagi menyatakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari tanah Verponding No. 5769 I No. 18. Sehingga dapat Tergugat I tegaskan bahwa tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, bukanlah berasal ataupun bagian dari tanah Verponding No.5769/ No. 18;

III. Tergugat I Merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Memperoleh Hak Atas Tanah Secara Sah.

1. Tergugat I memperoleh tanah seluas 146.845 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1658/ Pegadungan, yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, melalui jual beli dengan Pertamina (Tergugat II) sebagai mana Akta Jual Beli No. 100/Kalideres/1992, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Liliana Arif, SH ;
2. Adapun Tergugat II memperoleh tanah seluas 146.845 m² tersebut melalui jual beli dengan PT. Sussam (Tergugat III), yang membebaskannya dari para pemilik asal atau pemegang girik ;
3. Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata menyatakan: "Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan" ;
Pasal 1868 KUH Perdata, menyatakan : "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat" ;

Hal 44 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Pasal 1870 KUH Perdata, menyatakan : "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya" ;

Kemudian, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 952K/ Sip/1974, menyatakan : "Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat" ;

Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 992K/ Sip/1979, menyatakan : "Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah hak milik atas tanah beralih kepada pembeli" ;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka kepemilikan Tergugat I atas tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, adalah sah berdasarkan hukum. Dan oleh karena itu, Tergugat I haruslah dipandang sebagai Pembeli yang beritikad baik, sehingga seluruh hak-hak Tergugat I sudah sepatutnya dilindungi oleh undang-undang;

4. Setelah dilakukan proses jual beli tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, langsung ditindak lanjuti dengan melakukan balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1658/Pegadungan menjadi atas nama Tergugat I ;
5. Dengan sahnya proses perolehan atas tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat

Hal 45 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



kepada Tergugat I, maka Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan oleh Tergugat VI adalah sah menurut hukum yang berlaku ;

Sehingga sangat tidak tepat dalil Penggugat pain 16 Gugatan yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah memperoleh tanah in litis sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

IV. Tergugat I Memenuhi Kewajiban Selaku Pemilik Tanah.

1. Sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku atas tanah seluas 146.845 m² yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, telah dibayarkan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama dan oleh Tergugat I, dan Tergugat telah melaksanakan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut sampai saat ini ;
2. Justru Penggugat telah mengada-ngada mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut, tetapi tidak pernah sekalipun melakukan kewajiban atas tanah tersebut, terlebih lagi alas hak yang dijadikan dasar pengakuan kepemilikan Penggugat, telah secara hukum dihapuskan dengan Undang- Undang No. 1 tahun 1958 ;

V. Dalil Kerugian Dan Ganti Rugi Para Penggugat Tidak Berdasar Hukum.

1. Oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada alas hak yang tidak sah bahkan bertentangan dengan hukum, maka dalil-dalil kerugian dan ganti rugi Penggugat tidaklah berdasarkan hukum ;



2. Sehubungan dalil ganti rugi yang mengada-ada dan imajiner, Mahkamah Agung RI dalam Yurisprudensi tetapnya telah menegaskan :

Putusan MA-RI No. 492/K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian- kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna" ;

Putusan MA-RI No. 550/K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 :

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut" ;

Putusan MA-RI No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983:

"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

Putusan MA-RI No. 588 K/Sip/1983 tahun 1983 Mei 1984

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak" ;

Oleh karena itu, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan ganti rugi yang telah diajukan oleh Penggugat dalam gugatan aquo ;

VI. Permohonan Sita Jaminan Dan Uang Paksa Tidak Berdasarkan Hukum.

1. Permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat dalam pain 23 gugatan haruslah dikesampingkan karena :
 - a. tidak jelas, karena Penggugat hanya menyebutkan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah seluas 146.845 m2 (meter persegi) yang terletak di Jalan

Hal 47 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari tanah Verponding No. 5769 I No.

18. Padahal secara nyata dan menurut hukum, Verponding No. 5769 I No. 18 sudah dihapuskan, sehingga tidak jelas dasar dan alasan hukum Penggugat untuk meminta sita jaminan atas tanah tersebut;

- b. tidak diperinci alasan dan urgensi pengajuan permohonan sita jaminan ini ;

Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka suatu permohonan sita harus dilakukan dan dibuat secara jelas dan dirinci serta disebut satu persatu menyebutkan identitas barang secara lengkap ;

Penyebutan identitas barang yang dimohonkan sita meliputi:

1. Jenis dan bentuk barang
2. Letak dan batas-batasnya serta ukurannya; dengan ketentuan apabila tanah yang bersertifikat cukup dengan menyebutkan nomor sertifikat hak yang tercantum di dalamnya ;
3. Nama pemiliknya ;
4. Taksiran harganya;

Apabila suatu permohonan sita yang diajukan secara umum tanpa ada dirinci secara jelas, maka dianggap tidak memenuhi syarat. Permintaan sita yang demikian tidak terang, karena tidak diketahui secara persis mengenai tanah-tanah milik Tergugat I, sehingga tidak jelas tanah mana yang akan disita oleh Para Penggugat;



Terlebih lagi gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum menyebabkan upaya peletakan sita jaminan adalah suatu tindakan yang keliru dan sia-sia belaka, karena gugatan yang semacam ini sudah pasti ditolak oleh pengadilan. Hal ini telah jelas diatur dalam pasal 1 huruf c dan d Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, yang menyatakan :

"Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon" ;

Hal ini lebih memperjelas lagi bahwa sita yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak jelas atau kabur dan terhadap permohonan sita yang demikian, maka cukup dasar alasan untuk ditolak ;

2. Permohonan uang paksa yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak karena tidak berdasar hukum dan oleh karena dalil-dalil perbuatan melawan hukum tersebut merupakan dalil yang mengada-ada;

Selain itu, sudah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972, yang menyatakan : "uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan membayar uang" ; Oleh karena sebelumnya Penggugat telah memohonkan ganti kerugian, maka sudah seharusnya Majelis Hakim menolak permohonan uang paksa (dwangsom) dalam gugatan aquo ;

Hal 49 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



VII. Permohonan Putusan Serta Merta Tidak Berdasarkan Hukum.

1. Syarat putusan serta merta menurut Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg, dan Pasal 54 Rv, yaitu:
 1. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;
 2. Didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusannya dijatuhkan secara verstek ;
 3. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
2. Selanjutnya Syarat putusan serta merta menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, yaitu:
 1. Gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya ;
 2. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
 3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik ;
 4. Gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 5. Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 6. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Hal 50 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



7. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht ;

3. Mengingat gugatan aqua sama sekali tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang untuk putusan serta merta, maka sudah seharusnya Majelis Hakim menolak permohonan putusan serta merta dalam gugatan aqua;

C. DALAM REKONPENSI

I. Tergugat Rekonpensi Melanggar Hak Penggugat Rekonpensi.

1. Mengingat dalil dalil yang telah Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I kemukakan dalam Konpensi sangat relevan disampaikan dalam Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I mahan dalil-dalil dalam Konpensi tersebut dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam gugatan Rekonpensi ini ;
2. Menurut Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 pada perkara Lindenbaum vs. Cohen pengertian perbuatan melawan hukum (onrecht - matigedaad) harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang memperkosa hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain ;
3. Tergugat Rekonpensi seharusnya mengetahui dan memahami bahwa lokasi dan batas tanah yang dimaksud dalam Eigendom Verponding No. 5769 / No. 18 (seandainya Eigendom Verponding tersebut memang benar adanya) adalah tidak jelas keberadaannya, serta Verponding No. 5769 / No. 18 saat ini bukanlah alas hak yang sah, karena telah dihapuskan oleh Undang-Undang No. 1 tahun 1958 ;
4. Terlebih lagi terhadap tanah seluas 146.845 m2 (meter persegi) yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kali deres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, Tergugat

Hal 51 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Rekonpensi telah tidak menguasai dan mengusaha kannya lagi sejak tahun 1935. Akan tetapi Tergugat Rekonpensi tetap memaksakan kehendaknya dalam gugatan konpensi ;

5. Dalam memaksakan kehendaknya tersebut, sangat jelas bahwa Tergugat Rekonpensi membuat gugatan dengan dalil yang mengada-ada dan hanya mengira-ngira, tanpa didasari dengan alas hak ataupun dasar hukum yang dapat dipertanggung jawabkan. Padahal Tergugat Rekonpensi mengetahui bahwa Penggugat Rekonpensi mempunyai alas hak yang sah atas tanah seluas 146.845 m² (meter persegi) yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan Kalideres, Kecamatan Kalideres Kota Administrasi Jakarta Barat, yaitu Sertipikat HGB 1658/Pegadungan ;
6. Tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonpensi merupakan perbuatan yang melanggar norma-norma yang berlaku dalam masyarakat. Yaitu tidak menghormati hak milik orang lain, beritikad tidak baik, tidak menghormati hukum, berlaku tidak jujur dan melakukan manipulasi ataupun rekayasa, serta melanggar kepatutan yang berlaku dalam masyarakat ;
7. Apabila tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut dibiarkan saja dan tidak diberikan sanksi yang tegas maka dikhawatirkan norma- norma luhur yang ada dalam masyarakat menjadi rusak dan timbul kerusakan moral masyarakat. Oleh karena itu, tindakan Tergugat Rekonpensi dapat dianggap sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum ;

II. Kerugian Yang Diderita Penggugat Rekonpensi.

1. Perbuatan Tergugat Rekonpensi telah mengakibatkan Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian immateriil yang sangat besar ;
Bahwa kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi tidak ternilai harganya, namun bila dinilai dalam bentuk uang maka kerugian

Hal 52 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



tersebut minimal setara dengan Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;

A. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka Tergugat I memohon Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi.

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan memutus gugatan Penggugat, atau
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

II. Dalam Pokok Perkara

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

III. Dalam Rekonsensi.

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau bila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain maka Tergugat I / Penggugat Rekonsensi memohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono) ;

JAWABAN TERGUGAT II

Hal 53 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



DALAM EKSEPSI

1. SURAT KUASA KHUSUS SUBSTITUSI PENGGUGAT CACAT HUKUM
DAN TIDAK SAH

Bahwa didalam Perkara Aqua Penggugat Prinsipal Ari Muhamad Sobari bin Hidayat Faber, Spd baik bertindak untuk atas nama diri sendiri dan sekaligus mewakili seluruh Ahli Waris dari Keluarga Faber telah memberikan Kuasa Substitusi kepada OU.Bahudin, SH dan OU.Suspa Rudiyanto, SH berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 17 September 2013 yang didasarkan atas Surat Kuasa Khusus Utama tertanggal 27 Juni 2011 ;

Bahwa ternyata Surat Kuasa Khusus Utama tertanggal 27 Juni 2011 dari Ari Muhamad Sobari bin Hidayat Faber, Spd selaku Penggugat Prinsipal dan sekaligus Kuasa dari seluruh Ahli Waris dari Keluarga Faber tidak dapat ditunjukkan oleh Penerima Kuasa Substitusi OU.Bahudin, SH dan OU.Suspa Rudiyanto, SH;

Bahwa selain dari pada itu Substansi dari Surat Kuasa Khusus Substitusi tertanggal 17 September 2013 secara khusus tidak menyebutkan batas-batas atas tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat dalam perkara aqua ;

Bahwa berdasarkan Pasal 123 HIR, SEMA No. 2 Tahun 1959, dan Putusan MA No. 531K/Sip/1973, untuk mengajukan suatu perkara di muka pengadilan, diperlukan suatu kuasa khusus. Sifat khusus ini ditujukan pada keharusan menyebutkan nama pihak yang digugat dan mengenai perkara apa, kuasa khusus ini diberikan kepada advokat untuk mewakili (dalam perkara perdata) atau mendampingi (dalam perkara pidana) pihak yang memberikan kuasa kepadanya dalam suatu perkara, baik di dalam maupun di luar pengadilan ;

Berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 1959, syarat formil pembuatan surat kuasa khusus adalah bersifat kumulatif yang mencakup antara lain :



1. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak yakni identitas Pihak Pemberi Kuasa dan Pihak Penerima Kuasa yang harus disebutkan dengan jelas. Contoh : nama dan domisili masing- masing;

2. Kompetensi absolut dan relatif.

Menyebutkan kompetensi absolut dan kompetensi relatif dimana surat kuasa khusus tersebut akan digunakan.

Mengenai kompetensi absolut dan relatif ini mengacu pada pasal 118 HIR;

3. Pokok sengketa (permohonan dan gugatan), jika terkait sengketa tanah maka harus jelas mengenai letak dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa ;

Dan jika salah satu dari persyaratan formil tersebut tidak dipenuhinya, maka mengakibatkan surat kuasa khusus tersebut tidak sah;

Bahwa ternyata didalam Surat Kuasa Khusus Substitusi tertanggal 17 September 2013 tersebut tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sesuai arah mata angina (Utara, Timur, Selatan dan Barat) ;

Dan selain dari pada itu, berdasarkan SEMA No. 1 Tahun 1971 menegaskan bahwa Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak boleh menyempurnakan surat kuasa khusus dan/atau memberi kesempatan perbaikan kepada salah satu pihak berperkara yang tidak memenuhi persyaratan tersebut, sehingga tidak dapat dipergunakan untuk beracara di muka pengadilan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka secara Legalitas Surat Kuasa Substitusi atas nama OU.Bahudin, SH dan OU.Suspa Rudiyanto, SH tertanggal 17 September 2013 adalah cacat hukum dan/ atau tidak sah karena secara formil tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur didalam Pasal 123 HIR, SEMA No. 2 Tahun 1959, dan Putusan MA No. 531K/Sip/1973 dan SEMA No. 1 Tahun 1971, dan oleh

Hal 55 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



karenanya maka Kuasa Hukum Penggugat OU.Bahudin, SH dan OU.Suspa Rudiyanto, SH tidak mempunyai Legalitas untuk mengajukan Gugatan dalam Perkara Aquo ;

Berdasarkan hal tersebut, maka sangat beralasan menurut hukum Gugatan Penggugat dalam perkara aqua dinyatakan tidak dapat diterima(Niet Onvankelijke Verklaard);

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (Obscuur libel).

Bahwa tidak ada kejelasan antara lokasi/batas-batas tanah yang diakui Penggugat dengan lokasi/batas-batas tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat ;

Lokasi atas objek tanah yang diakui oleh Penggugat sesuai Eigendom Verponding 5769 terletak meliputi 5 (lima) wilayah Kelurahan yaitu :

- a. Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
- b. Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
- c. Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
- d. Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat ;
- e. Kelurahan Kaliders, Kecamatan Kaliders, Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan wilayah Kelurahan Kamal Muara dan Kelurahan Dadap ;
- Sebelah Timur berbatasan dan sebagian masuk wilayah Kelurahan Cengkareng Timur ;
- Sebelah barat berbatasan dengan wilayah Kelurahan Kalideres dan Kelurahan Pegadungan ;

Hal 56 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



- Sebelah selatan berbatasan dengan Jl.Daan Mogot, dari lampu merah Cengkareng sampai lampu merah Kalideres ;

Sedangkan lokasi objek gugatan Penggugat berada/terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat dengan batas-batas sbb:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kampung Tabaci ;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan Utan Jati.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kmpung Tabaci
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Perumahan Citra Garden 2.

Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa antara letak lokasi serta batas-batas tanah yang diakui oleh Penggugat sesuai Eigendom Verponding 5769 dengan lokasi/objek tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah tidak sama, dalam artian bahwa objek tanah gugatan Penggugat berada diluar lokasi objek tanah Eigendom Verponding 5769 ;

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 9 Juli 1973 No.81.K/Sip/1971 gugatan mengenai tanah yang tidak jelas mengenai letak, ukuran serta batas-batasnya maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas objek tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur, sehingga dengan demikian sangat beralasan menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

3. Tergugat- II tidak mempunyai kualitas/kapasitas (tidak mempunyai legal standing) sebagai Pihak yang patut di gugat dalam perkara ini;

Bahwa tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat yang tercantum didalam Sertifikat HGB No.1658/1992 adalah bukan milik Tergugat II melainkan milik Tergugat I/Sertifikat HGB No.1658/1992 tersebut adalah tercantum atas nama Tergugat I, sehingga dengan demikian secara legalitas kepemilikan hak atas tanah tersebut adalah sah milik Tergugat-1 dan untuk

Hal 57 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



itu maka, Tergugat-11 tidak layak untuk diajukan sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo sehubungan tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat-II dengan objek perkara ;

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Piurium Litis Consortium).

Bahwa tanah yang menjadi objek perkara yang tercover didalam Sertifikat HGB No.1658 saat ini masih didalam penguasaan Sdr.Djatie dan menjadi objek yang terkena Sita Jaminan atas Perkara Wanprestasi No.211/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim antara Sdr.Djatie dengan Tergugat I, sehingga dengan demikian gugatan seharusnya ditujukan pula kepada sdr.Djatie selaku pihak yang menguasai Sertifikat HGB tersebut, untuk memperoleh kepastian hukum yang tuntas dan menyeluruh ;

5. PROCESSUIL EXCEPTIE

Bahwa surat gugatan Penggugat ternyata tidak dibubuhi materai Rp.6000,- sebagaimana disyaratkan UU No.13 Tahun 1985 tentang Bea materai, hal mana didukung pula oleh Hasil Rakernas Mahkamah Agung RI dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986 butir 100, yang menegaskan "....." Sesuai dengan Undang Undang Bea Materai, Gugatan Rekonpensi yang dimuat dalam jawaban harus dibubuhi Materai sekali itu saja" ;

Bahwa dalam UU No.13 Tahun 1985 Pasal 2 ayat (1) huruf (a) disebutkan bahwa: " Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat Pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat Perdata harus memakai materai" ;

Bahwa dengan demikian, kalau dalam gugatan rekonpensi diwajibkan dibubuhi materai, maka lebih wajib lagi Gugatan Konpensi untuk dibubuhi Materai. Oleh karena Gugatan adalah satu satunya pembuktian adanya sengketa di Pengadilan Negeri, maka apabila tidak dibubuhi Materai, Konsekuensinya;



Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ("N.O") Niet Ontvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat-11 dalam Eksepsi di atas mahan dimuat dan dianggap terurai kembali dalam pokok perkara sejauh/sepanjang ada relevansinya dengan pokok perkara ;
2. Bahwa keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat II tolak dengan tegas, kecuali yang Tergugat II akui secara tegas, sehingga merupakan kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikannya ;
3. Bahwa yang menjadi dasar objek gugatan Penggugat adalah berupa hak tanah Eigendom Verponding No.5769/No.18 atas nama WL.Gerald Tugo Faber tertanggal 16 Mei 1932 dan berdasarkan surat Ukur No.57 tertanggal 23 Juni 1928 dengan luas 2.558.009 M2 (255,8009 Ha);

Bahwa sejak berlakunya UU Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 saat dilakukannya kodifikasi hukum tanah menjadi Hukum Tanah Nasional, tanah - tanah bekas Hak Barat telah diberikan kesempatan selama 20 tahun (sampai tahun 1980) untuk dilakukan konversi menjadi tanah hak Indonesia. Jika belum dilakukan, maka tanah-tanah hak lain yang tidak bisa dibuktikan haknya, maka sesuai ketentuan Domein Verklaring, tanah dimaksud akan menjadi tanah yang dikuasai Negara ;

Bahwa prinsip dasar yang harus dipegang oleh pemegang hak eigendom sejak tanggal 24 september 1960 (berlakunya UU No. 5 tahun 1960) hukumnya wajib mendaftarkan hak konversinya, hal ini merupakan perintah undang-undang (Vide pasal 1 ketentuan konversi UUPA) dan apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang (Vide pasal 21 UUPA) maka berdasarkan ketentuan konversi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 konversi UUPA sejak saat tersebut maka statusnya akan berubah menjadi hak milik, kecuali yang mempunyainya tidak memenuhi syarat formil yang telah ditentukan;

Hal 59 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Syarat formil yang harus dipenuhi bagi para bekas pemegang hak eigendom yang ingin dikonversi menjadi hak milik (menurut UUPA) adalah berstatus sebagai warga Negara Indonesia dan mempunyai tanda bukti kepemilikan berupa akta asli (minuut) atau salinan (grosse) eigendom (Vide PMA No.2 tahun 1960);

Luasan tanahnya tidak melebihi batas maksimum dan atau tidak absentee (gontai) (Vide UU No. 56 tahun 1960 jo. PP No. 24 tahun 1961), selanjutnya jangka waktu pendaftarannya tidak melebihi batas waktu yang ditentukan yakni 1 tahun sejak 24 september 1960 ;

Bilamana syarat tersebut dipenuhi maka pejabat administrasi yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) pada waktu itu (BPN setempat saat ini) akan mencatat / mendaftarkan penegasan konversi hak eigendom tersebut dalam buku tanah dan dikeluarkan sertifikat hak milik atas nama pemegang bekas hak eigendom tersebut ;

Tata cara mekanisme pencatatan penegasan konversi pendaftaran ini lebih rinci diatur dalam PP (peraturan Pemerintah) No. 10 tahun 1961 yang selanjutnya diubah dan diganti dengan PP No. 24 tahun 1997, sedang aturan pelaksanaannya diatur dalam PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria) /KBPN (Kepala Badan Pertanahan Nasional) No. 3 tahun 1997 ;

Namun sebaliknya apabila persyaratan formil tersebut tidak dipenuhi maka hak eigendom tersebut demi hukum berubah (konversi) menjadi hak guna bangunan yang berlangsung selama 20 tahun, selanjutnya hak tersebut hapus, sedangkan tanah tersebut berubah status hukum nya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau biasa disebut dengan tanah Negara (Vide Keppres No. 32 tahun 1979) ;

Bahwa ternyata Penggugat selaku pemegang Hak Eigendom Verponding No.5769/No.18 tertanggal/sejak tanggal diterbitkan pada tanggal 16 Mei 1932 hingga berlakunya UU Pokok Agraria tanggal 24 september 1960

Hal 60 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Penggugat tidak melakukan Konversi sebagaimana diamanahkan Undang-Undang tersebut diatas;

Bahwa selain dari pada itu menurut ketentuan Undang-Undang No.56 Prp tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian pada pasal 1 menyatakan bahwa :

"Seseorang atau orang-orang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan mempunyai tanah pertanian baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain atau miliknya sendiri bersama orang lain yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum" ;

Dan sesuai ketentuan pasal 7 Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) melarang pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas. Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah dan mengakhiri groot-grondbezit yaitu bertumpuknya tanah ditangan golongan-golongan dan orang-orang tertentu ;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti undang-undang No.56 tahun 1960 tersebut luas maksimum tanah pertanian adalah sebagai berikut :

Keadaan Daerah	Kepadatan Penduduk/Km	Sawah (Hektar)	Tanah Kering (Hektar)
Tidak Padat	Sampai 50	15	20
Kurang Padat	51 sampai 250	10	12
Cukup Padat	251 sampai 400	7,5	9
Sangat Padat	401 keatas	5	6

Bahwa pengakuan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat adalah seluas 2.558.009 M2 atau seluas 255,8009 Ha, dimana lokasi objek tanahnya berada di perkotaan atau berada di daerah yang sangat padat ;



Dengan mengacu ketentuan UU No.56 Prp tahun 1960 tersebut maka Penggugat juga telah melakukan pelanggaran atas penetapan luas batas maksimum kepemilikan hak atas tanah yang hanya dibatasi maksimum seluas 5-6 Ha ;

Bahwa dalam posisi demikian hubungan hukum antara pemilik (selanjutnya disebut sebagai bekas pemegang hak) dengan tanahnya terputus dan tanah kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, dan selain dari pada itu sejak tahun 1980 seluruh hak hak barat termasuk tanah dengan Hak Eigendom Verponding sudah tidak ada lagi (karena konversi) atau hapus ;

Dengan demikian sesungguhnya Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Gugatan dalam Perkara Aqua, dengan alasan yuridis sebagaimana uraian tersebut diatas yaitu :

- Pemilik tanah Eigendom Verponding No.5769/No.18 adalah atas nama WL.Gerald Tugo dan yang bersangkutan adalah warga Negara Jerman adapapun syarat dan bagi para bekas pemegang hak eigendom yang ingin dikonversi menjadi hak milik (menurut UUPA) adalah harus berstatus sebagai warga Negara Indonesia dan mempunyai tanda bukti kepemilikan berupa akta asli (minuit) atau salinan (grosse) eigendom (Vide PMA No. 2 tahun 1960), dan ternyata persyaratan tersebut secara formil tidak terpenuhi oleh Penggugat ;
- Luas objek tanah gugatan sebagaimana tercantum didalam Eigendom Verponding No.5769/No.18 adalah 2.558.009 M2 (255,8009 Ha) sesuai ketentuan UU No.56 Prp tahun 1960 telah melakukan pelanggaran atas penetapan luas batas maksimum kepemilikan hak atas tanah yang hanya dibatasi maksimum seluas 5-6 Ha ;
- Sejak berlakunya UU Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 saat dilakukannya kodifikasi hukum tanah menjadi Hukum Tanah Nasional, dan telah diberikan kesempatan selama 20 tahun (sampai tahun 1980)

Hal 62 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



ternyata tanah hak Eigendom Verponding No.5769/No.18 tersebut tidak dilakukan konversi sehingga sesuai ketentuan Domein Verklaring, tanah dimaksud akan menjadi tanah Negara ;

Berdasarkan alasan tersebut, maka obyek tanah Eigendom Verponding No.5769/No.18 secara legalitas telah kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, sehingga Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, dan oleh karenanya maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo Tergugat II tolak dengan tegas;

4. Bahwa selain dari pada itu untuk lebih menguatkan dalil-dalil sanggahan Tergugat II dan untuk meyakinkan Majelis Hakim Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat terhadap legalitas kepemilikan hak atas tanah objek perkara, maka berikut ini perlu Tergugat II jelaskan secara rinci tentang kronologi perolehan hak atas tanah terperkara satu dan lain hal semata-mata akan berkaitan dengan pembuktian pada saatnya nanti ;

Adapun Kronologi dimaksud adalah sebagai berikut :

Bahwa pada tahun 1972 Tergugat III telah menjual tanah kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH masing-masing adalah :

- a. Akta Perjanjian Pengelepasan Hak atas Tanah No. 46 tanggal 27 Mei 1972 seluas 50,303 Ha yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH, dengan Sdr. Sjamsoeddin selaku Direktur Utama PT Sussam (Tergugat III) selaku penjual dan Pertamina (Tergugat II) selaku pembeli, yang kemudian Akta Perjanjian Pelepasan tersebut dirubah menjadi No. 114 tanggal 31 Agustus 1972 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama ;
- b. Akta Pengelepasan Hak atas Tanah No. 21 tanggal 6 september 1972 yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH, dari Tergugat III

Hal 63 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



kepada Tergugat II atas tanah seluas tanah bekas milik adat seluas 25, 6576 Ha ;

- c. Akta Penertiban tentang Pengelepasan Hak No. 45 tanggal 17 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH, dimana para pihak sepakat merubah luasan tanah bekas milik adat yang dilepaskan sebagaimana tersebut dalam akta-akta No. 46, 114 dan 21 tersebut di atas sesuai hasil pengukuran dari Kantor Direktorat Pendaftaran tanah yang semula seluas 75,96 Ha menjadi 79,0779 Ha;
- d. Akta Pengelepasan Hak atas Tanah No. 94 tanggal 27 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH, dengan Sdr. Sjamsoeddin selaku kuasa untuk melepaskan bidang tanah bekas milik adat seluas 17,555 Ha dan Pertamina selaku pembeli;
- e. Akta Perubahan dan Penertiban No. 11 tanggal 4 September 1974 yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH, dimana para pihak sepakat untuk :
 - Merubah beban kewajiban pengurusan sertifikat dan SIPPT menjadi atas nama Pertamina yang semula merupakan beban Tergugat III menjadi beban Pertamina (Tergugat II);
 - Merubah luasan tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 94 di atas, yang semula seluas 17,555 Ha menjadi 20,8672 Ha berdasarkan hasil pengukuran dari Sub Direktorat Pendaftaran Tanah DKI. Berdasarkan akta-akta tersebut, maka jumlah keseluruhan luas tanah Tergugat II yang diperoleh dari Tergugat III adalah seluas 99,9451 Ha;
5. Bahwa terhadap tanah yang telah diperoleh Tergugat II berdasarkan akta-akta tersebut di atas, telah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah (SKPHT) oleh Menteri Dalam Negeri melalui Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk.268/HGB/DN72 tanggal 13 Oktober 1972 dan

Hal 64 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. Sk. 473/HGB/DN73 tanggal 9 Agustus 1973 yang dasar perolehan bidang tanahnya merujuk pada akta tersebut di atas ;

6. Bahwa berdasarkan SKPHT No. Sk.268/HGB/DN72 tanggal 13 Oktober 1972 telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing SHGB No. 2360/Kalideres seluas 619.670 m2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1992 dan SHGB No.1658/Pegadungan seluas 146.845 m2 yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1992 atas nama Tergugat II ;
7. Bahwa objek tanah sebagaimana tercover didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1658 tertanggal 28 Agustus 1992 yang terletak di Pegadungan seluas 146.845 m2 oleh Tergugat II telah dijual kepada Pertamina Foundation/YKPP (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No.100 tertanggal 07 September 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Liliana Arif, SH di Jakarta, dan Serifikat HBG No.1658 tertanggal 28 Agustus 1992 tersebut sudah beralih menjadi atas Nama Tergugat I ;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka perolehan tanah oleh Tergugat II dari Tergugat III adalah sah dan berlaku menurut hukum, karena dibuat dalam Akta Otentik sehingga memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna demikian juga dengan tata cara dan prosedur diterbitkannya Sertifikat HGB tersebut oleh Tergugat-V dan VI telah dilakukan berdasarkan hukum, sehingga jelas penerbitan Sertikat HGB tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan oleh karenanya maka Tergugat II tidak dapat dikualifisir telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, karena perolehan tanah oleh Tergugat II berasal dari pembelian yang sah dari Tergugat III, dan Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik tentunya mendapat perlindungan hukum ;

Bahwa oleh karena objek tanah seluas 14,6845 Ha sebagaimana tercover didalam Sertifikat HGB No.1658 tertanggal 28 Agustus 1992 telah diserahkan/dijual kepada Tergugat I, dan telah beralih kepemilikannya atas nama Tergugat-1, maka secara Legalitasatas Tergugat II tidak

Hal 65 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



mempunyai Legal Standing sebagai pihak yang patut digugat sebagai Pihak dalam perkara aquo, dan oleh karenanya maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat II sangat beralasan menurut hukum ditolak dengan tegas;

9. Bahwa oleh karena Tergugat II secara legalitas tidak mempunyai Legal Standing sebagai pihak yang patut digugat dalam perkara aquo, sehingga Tergugat II tidak dapat dikualifisir telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka Tergugat II menolak dengan tegas seluruh tuntutan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat baik Ganti Rugi Materil maupun Immateril ;
10. Bahwa selain dari pada itu tidak ada dasar hukumnya/tidak beralasan menurut hukum atas dalil Penggugat pada butir-14 yang memohon agar terhadap tanah objek Perkara diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) ;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA

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

JAWABAN TERGUGAT III

Hal 66 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu.

Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nmor perkara 599/Pdt/G/2013/PN.JKT.BAR tanggal 17 Oktober 2013 dengan obyek gugatan sebidang tanah hak milik Tergugat 3 tanah seluas \pm 14,6 M2 yang terletak di di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, (sekarang SHGB No.165/1992 atas nama YKPP, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat telah berjalan lurang lebih 11 tahun terhitung dari tahun 1992 sampai tahun 2013 (masuknya gugatan Penggugat), sehingga obyek gugatan dalam perkara aqua adalah tidak tepat karena telah melampaui waktu yang diatur oleh Undang Undang. Bahwa menurut ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "dalam hal atas suatu bidang tanah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau Sertifikat tersebut") ;

2. Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (Piurium Litis Consortium).

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aqua tidak cermat atau tidak memenuhi syarat prosessuil pihak Tergugat tidak lengkap sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), dimana gugatan perbuatan melawan hukum hanya ditujukan kepada :

Hal 67 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



- 2.1. Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina (YKPP) yang berubah nama menjadi PT.Pertamina Foundation, alamat Jalan Sinabung II, Terusan Simprug Raya Kawasan Pertamina Learning Centre Simprug, Jakarta Selatan ;
- 2.2. PT.Pertamina (Persero) Kantor Pusat, alamat Jl.Medan Merdeka Timur No.1A, Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta (10110);
- 2.3. PT.SUSAM, alamat Jl.K.H.Hasyim Ashari No.119B, Jakarta Pusat ;
- 2.4. Drs.H.Nukman Muhasyim, alamat Jl.Melati III No.36 Rt.09/Rw.01, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Administrasi Jakarta Barat ;
- 2.5. Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat di Jl.Kembangan Utama Komplek Perumahan Permata Buana No. Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Bahwa Tergugat 3 pada saat membebaskan tanah seluas \pm 14,6 M2 yang terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat (sekarang SHGB No.165/1992 atas nama YKPP) tersebut secara langsung membayar kepada para pemilik (petani penggarap pemegang girik), yang dikemudian hari menjadi dasar penerbitan Sertifikat SHGB tersebut diatas, bahwa dengan demikian dapat diketahui bahwa gugatan Penggugat yang menyangkut subyek hukum yang digugat tidak lengkap karena tidak memasukkan pemilik (petani penggarap pemegang girik) dan Notaris yang membuat akte pelapasan hak pada saat transaksi jual beli ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Tegugat 3 kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;

Hal 68 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat 3 menolak dengan keras semua dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat 3;
3. Bahwa gugatan Penggugat mengenai tanah warisan berupa tanah Eigendom Verponding dengan Acte Van Eigendom Verponding No.5769/No.18 atas nama WL.Gerald Tugo Faber, tanggal 16 Mei 1932, luas 2.558.009 M2 berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928, yang dulu terletak dan dikenal dengan nama Desa Benteng Alang Alang Kampoeng Cengkareng, yang kemudian Penggugat dalam gugatan menggugat tanah seluas \pm 14,6 M2 yang terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat (sekarang SHGB No.165/1992 atas nama YKPP) tidak memiliki dasar hukum yang kuat atau sangat lemah ;
4. Bahwa gugatan Penggugat dan alasan hukumnya tidak bersandar pada hukum pertanahan Nasional yakni Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), dimana semua masalah pertanahan yang terkait dengan system hukum pertanahan jaman kolonial Belanda harus dikonversi kedalam hukum nasional, dimana tujuannya dalam rangka unifikasi dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan serta untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak hak atas tanah dan terciptanya kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat;
5. Bahwa pengaturan Eigendom diatur dalam pasal 570 Buku k2-2 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH PER) telah dicabut oleh UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, kemudian pasal 1 ayat (1) Bagian Kedua UUPA mengatur tentang konversi hak atas tanah Eigendom menjadi hak milik. Menurut Yamin Lubis et.al (hlm.218) dalam bukunya "Hukum Pendaftaran Tanah" bahwa pemberlakuan konversi terhadap hak hak barat (termasuk Eigendom) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA, artinya

Hal 69 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/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)



mensyaratkan terhadap hak atas tanah Eigendom dilakukan konversi menjadi hak milik selambat lambatnya 24 September 1980 ;

6. Bahwa Tergugat 3 (PT.SUSAM) telah melakukan pembebasan tanah seluas $\pm 14,6$ M2 yang terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat (sekarang SHGB No.165/1992 atas nama YKPP tersebut secara langsung membayar kepada para pemilik (petani penggarap pemegang girik), yang dikemudian hari menjadi dasar penerbitan Sertifikat SHGB tersebut tersebut diatas, dengan demikian bahwa proses pembebasan tanah berdasar jual beli yang dilakukan antara PT.SUSAM dengan pemilik pemegang girik adalah sah, dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 3 dalam hal ini adalah PT.SUSAM;
7. Bahwa Tergugat 3 (PT.SUSAM) telah membayar secara tunai kepada 43 pemilik tanah (petani penggarap pemegang girik) pada tanggal 6 Mei 1972 Akte Notaris No.9 yang dibuat oleh Notaris Mochtar Affandi, SH, berdomisili di Jakarta dan membayar tunai kepada 109 pemilik tanah (petani penggarap pemegang girik) pada tanggal 19 Agustus 1972 berdasarkan Akte Notaris No.54 yang dibuat oleh Notaris Mochtar Affandi, SH, berdomisili di Jakarta ;
8. Bahwa pemilik tanah (petani penggarap pemegang girik) yang berjumlah 152 girik tersebut telah secara turun temurun menguasai dan menggarap tanah, sehingga menjadi dasar alas hak sesuai ketentuan peraturan pertanahan nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia;
9. Bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut diatas sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yakni :

Pasal 1955 KUH Perdata : "Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya lewat waktu, seseorang harus bertindak sebagai pemilik sesuai itu

Hal 70 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



dengan menguasainya secara terus menerus dan tidak terputus putus, secara terbuka dihadapan umum dan secara tegas";

Pasal 1963 KUH Perdata : "Seseorang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik mengasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya (acquisitive verjaring, diperolehnya hak milik atas dasar hukum lampaunya waktu);

10. Bahwa kemudian Ari Muhamad Sobari bin Hidayat Faber, Spd sebagai ahli waris WL.Gerald Tugo Faber mengaku sebagai pemilik tanah Eigendom Verponding No.5769/No.18 tanggal 16 Mei 1932 berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928, yang sebagian dari tanah tersebut termasuk seluas .±. 14,6 M2 yang terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat (sekarang SHGB No.165/1992 atas nama YKPP) tidak cukup bukti dan alasan karena :

1. Bahwa tanah tersebut telah digarap oleh pemilik penggarap secara turun temurun dan ada bukti girik saat pembebasan oleh Tergugat 3 (PT.SUSAM) ;
 2. Dengan bukti girik tersebut yang meyakinkan pihak Tergugat 3 (PT.SUSAM) melaksanakan transaksi pembayaran kepada pemilik penggarap;
 3. Pada saat pembebsan sampai proses pembebasan selesai tidak ada klaim/gugatan kepada Tergugat 3 (PT.SUSAM);
 4. Bahwa proses pembebasan tanah yang dimaksud diketahui oleh Aparat Desa/Kelurahan Rt/Rw setempat ;
11. Bahwa gugatan Pengugat tidak relevan dengan fakta hukum mengenai luas tanah brdasarkan Verponding No.5769 yang mencakup 9 Kelurahan di Kota Administrasi Jakarta Barat sementara tanah yang digugat seluas

Hal 71 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

146.845 m2 terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat yang telah diterbitkan SHGB No.165/1992 atas nama YKPP, yang mana batas batas tanah tersebut sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Perumahan Citra 2/Pagar Tembok
- Sebelah Timur : Perkampungan masyarakat/Pagar Tembok
- Sebelah Selatan : Jl.Hutan Jati Raya
- Sebelah Utara : Seb. Perumahan Citra 2, seb. Perkampungan Masyarakat / Pagar Tembok.

12. Bahwa gugatan Penggugat lemah dan tidak kuat ;

1. Bahwa Penggugat telah mengakui bahwa tanah Eigendom Verponding No.5769/No.18 tanggal 16 Mei 1932 berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928 tidak pernah diurus selama 78 tahun, terhitung mulai tahun 1935 sampai sekarang, sehingga kepastian lokasi obyek tanah yang dimaksud diragukan, saksi yang mengetahui lokasi tanah yang dimaksud harus dibuktikan didepan persidangan, dan menurut ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, "apabila tanah dibiarkan terbengkalai/tidak diurus atau tidak diolah selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Dengan demikian secara otomatis hak atas kepemilikan tanah hapus dengan sendirinya ;
2. Bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi : "selama tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk" ;

Hal 72 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/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)



3. Bahwa menurut ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "Dalam hal atas suatu bidang tanah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau Sertifikat tersebut" (Rechtsverwerking, lampaunya waktu sebagai dasar hukum hilangnya suatu hak atas tanah);
4. Bahwa kalau mengacu kepada ketentuan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana tersebut diatas, maka hak Penggugat telah gugur/hilang ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat 3 (tiga) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil ;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan ggatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) untuk seluruhnya karena gugatan telah daluarsa dan tidak lengkapnya Tergugat;
4. Menyatakan Jawaban Tergugat 3 (PT.SUSAM) dapat diterima untuk seluruhnya ;
5. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan terhadap tanah Tergugat 3 seluas 146.845 M2, terletak di Jl.Utan Jati, Kelurahan

Hal **73** dari **96** Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat yang telah diterbitkan SJGB No.165/1992 (Sertifikat a.n YKPP) ;

6. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (Ex aequo et bono);

JAWABAN TERGUGAT IV.

DALAM EKSEPSI

1. SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa Surat Penggugat O.U BAHUDIN, SH & REKAN adalah Surat Kuasa Substitusi dari ARI MUHAMAD SOBARI bin HIDAYAT FABER, SPD, akan tetapi Surat Kuasa Pokok tidak dilampirkan dan tidak menunjuk kepada Surat Kuasa Pokok, apakah Surat Kuasa Pokok meliputi perbuatan perbuatan hukum dalam Surat Kuasa Substitusi ;

Bahwa Surat Kuasa haruslah Surat Kuasa Khusus dalam pengajuan gugatan dalam perkara, dan dengan memperhatikan legal standing Penggugat halaman pertama dalam gugatan, tidak mencerminkan Surat Kuasa Khusus apalagi terlihat dalam point c juga berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 27 Juni 2011 dan point d sebagai pemegang ijin untuk melanjutkan pengurusan harta peninggalan dari Almarhum Tn.Gerald Tugo Faberd, Tn.Dirh Yohabes Faber, Tn.Samuel De Meyyer, Tn.Boer Faber dan Tn.J.Forcus;

Bahwa dalam Surat Kuasa yang dimaksud dalam Substitusi tidak terlihat jelas mana Surat Kuasa Pokok, mana sebagai pemegang ijin penguasaan dan kuasa ahli waris, apalagi tidak satupun Surat Kuasa Pokok dan ijin pengurusan terlampir dalam Surat Kuasa Substitusi ;

Bahwa Surat Kuasa adalah bersifat khusus, apakah Surat Kuasa Pokok dan Kuasa Ahli Waris serta pemegang ijin untuk melanjutkan pengurusan sebagaimana halaman 1 point a, b, c dan d, apakah hal untuk

Hal 74 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/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)



mengajukan gugatan termasuk dalam Surat Kuasa Pokok yang dapat diberikan Kuasa Substitusi ?. Maka oleh karena Surat Kuasa Substitusi yang diterima oleh Penggugat tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA INI.

Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 7 dan 8 berbunyi :

Point 7 berbunyi : "Memerintahkan Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1658/1992 atas nama YKPP tersebut" ;

Point 8 berbunyi : "Menyatakan batal demi hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1658/1992 atas nama YKPP".

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 pada pokoknya berbunyi :

"Pengeluaran/Pencabutan dan Pembatalan Sertifikat adalah semata mata wewenang dari Kantor Pendaftaran tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah bukan wewenang Pengadilan Negeri";

Berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa kewenangan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (Obscur Libels).

a. Bahwa gugatan Penggugat disatu sisi mendalilkan dalam posita gugatan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah dalam perkara aquo, dan disatu sisi dalam petitum memohon agar Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1658/1992 dicabut dan menyatakan batal demi hukum, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas ;

Hal 75 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Oleh karena perbuatan melawan hukum adalah kewenangan peradilan umum, sedangkan gugatan untuk mencabut sertifikat dan menyatakan batal demi hukum suatu sertifikat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Bahwa Penggugat mendalilkan pada point 13, sekarang diatas tanahnya ada beberapa pihak yang mengklaim sebagai pemiliknya yaitu:

1. Tergugat I (Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina).
2. Tergugat II (PT.PERTAMINA).
3. Tergugat III (PT.SUSAM).
4. Tergugat IV (DRS.H.NUKMAN MUHASYIM).
5. Tergugat V (Kepala Kantor Wilayah Propinsi DKI Jakarta).
6. Tergugat VI (Kepala Kantor Kota Administrasi Jakarta Barat).

Akan tetapi Penggugat hanya menunjuk kepada Tergugat I sebagai pemilik dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1658/1992 atas nama YKPP, sedangkan Tergugat II s/d Tergugat VI tidak disebutkan apa yang menjadi alas haknya, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

c. Bahwa batas batas tanah dalam gugatan aqua juga tidak jelas dan apa yang menjadi patakan dari Penggugat mengklaim tanah dalam perkara aqua dengan batas batas yang disebutkan oleh Penggugat, sebagaimana point 3 tersebut dihubungkan dengan point 8 dengan batas batas yang berbeda, terlebih juga sebagaimana batas batas point 12 tidak jelas apa daasar hukum batas batas yang dimaksud oleh Penggugat, sedangkan Tergugat IV secara nyata dan jelas memiliki hak atas tanah dalam perkara aqua adalah berdasarkan hak milik ada atau girik, dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas khususnya mengenai batas batas tanah dalam perkara aquo ;

Hal 76 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa gugatan Penggugat point 10 mendalilkan : "Bahwa tanah milik Penggugat seluas 2.558 M2 tersebut, diatasnya sudah berdiri bangunan bangunan yang dikuasai Instansi Pemerintah, Perusahaan swasta dan pribadi pribadi, yang kesemuanya belum pernah membeli atau memberikan ganti rugi kepada ahli waris sah WL.Gerald Tugo Faber";

Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan bahwa tanah Penggugat telah dikuasai oleh Instansi Pemerintah, Perusahaan swasta dan pribadi pribadi yang kesemuanya belum pernah membeli atau memberikan ganti rugi kepada ahli waris sah WL.Gerald Tugo Faber, maka seharusnya Penggugat menjadikan Instansi Pemerintah, Perusahaan swasta dan pribadi pribadi tersebut sebagai pihak, sehingga berdasar kan dalil tersebut disamping gugatan tidak jelas siapa pihak Instansi Pemerintah, Perusahaan swasta dan pribadi pribadi yang dimaksud oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat juga menjadi kurang pihak, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil dalil Penggugat dalam gugatannya, terkecuali terhadap hal hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV ;
2. Bahwa Tergugat IV mohon terhadap hal hal yang telah diuraikan oleh Tergugat IV dalam Eksepsi, mohon dianggap satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa tidak benar, bahwa tanah dalam perkara aquo adalah tanah Penggugat, dan untuk itu mohon dibuktikan, oleh karena tanah dalam perkara aquo adalah tanah milik adat (Girik) bukan milik barat atau Eigendom Verponding sebagaimana gugatan Penggugat, hal ini dapat dibuktikan bahwa terbitnya 8ertitikat Hak Guna Bangunan No.1658/ Desa Pegadungan adalah berasal dari hak milik adat atau girik bukan berasal dari

Hal 77 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Eigendom Verponding No.5769 sebagaimana pengakuan dari Penggugat, maka oleh karena alas hak dari tanah yang digugat oleh Penggugat dengan tanah dalam perkara aquo adalah berbeda, maka gugatan aquo tidak berdasar hukum dan harus ditolak ;

4. Bahwa Tergugat IV adalah sebagai pemilik tanah dalam perkara aquo berdasarkan hak milik adat/Girik Nomor C.251, C.266, C.462, C.565, C.585, C.768, C.829, C.830, C.882, C.883, C.914, C.1026, C.1046, C.1145, C.1163, C.1183, C.1250, C.1413, C.1459, C.1494, C.1584, C.1608, C.1623, C.1682, C.1704, C.1723, C.2125, C.2147, C.2204, C.2266, C.2270, C.2276, C.2342, C.2343, C.2348, C.2427 dan C.2514;
5. Bahwa hal tersebut dapat juga dibuktikan dengan adanya keterangan dari Lurah Pegadungan dan sebagian tanah milik adat ad diwilayah Kelurahan Pegadungan sebagai berikut :
 1. Girik C No.2342, Persil 23, Blok 8.11, seluas 1.890 M2 a/n 80PIAH BT.KECIL.
 2. Girik C No.1584, Persil 102, Blok 8.11, seluas 1,935 M2 a/n MUHIDIN BIN AMAD.
 3. Girik C No.1623, Persil 20, Blok 8.11, seluas 1.645 M2 a/n TALIB OJURIAH.
 4. Girik C No.462, Persil 19, Blok 8.11, seluas 1.890 M2 a/n LIHA LIMAN.
 5. Girik C No.1490, Persil 19, Blok 8.11, seluas 1.240 M2 a/n MURNIAH.
 6. Girik C No.1623, Persil 20, Blok 8.11, seluas 2.065 M2 a/n TALIB OJURIAH.
 7. Girik C No.462, Persil 19, Blok S.II, seluas 2.805 M2 a/n MURNIAH.
 8. Girik C No.144, Persil 19, Blok S.II, seluas 21.115 M2 a/n MURNIAH.
6. Bahwa dalam Point 9 sampai dengan point 12 Penggugat selalu mendalilkan tidak mendapatkan ganti rugi kepada para pihak, baik Instansi Pemerintah maupun swasta yang telah menggunakan dan menguasai tanah tersebut, bahwa dalil tersebut sepatutnya ditujukan kepada Instansi yang

Hal 78 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



menggunakan dan menguasai tanah tersebut dan bukan kepada Tergugat IV ;

7. Bahwa tidak semua pihak mengakui tanah seluas 146.845 M2, kecuali Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selebihnya merupakan badan yang berhak menerbitkan hak atas tanah tersebut yang dimohonkan oleh para pihak, sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV pihak yang mempunyai peran masing masing dalam rangka pembebasan tanah dimaksud dari masyarakat Kp.Utan Jati, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat;
8. Bahwa menurut Penggugat tanah seluas 146.845 M2 yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat Jakarta Barat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah Eigendom Verponding nomor 5769/No.83 atas nama WL.Gerald Tugo Faber adalah tidak benar, karena tanah seluas 146.845 M merupakan tanah milik adat yang sebagian telah dibebaskan oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat III dan Tergugat IV, hal tersebut dapat dibuktikan dengan keterangan dari Lurah Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat tertanggal 3 Januari 2013 ;
9. Bahwa Tergugat IV mempunyai tanah seluas 146.845 M yang terletak di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat berdasarkan pembebasan dari masyarakat Kp.Utan Jati yang memiliki tanah tersebut secara turun temurun berdasarkan Hak Milik Adat yang dibuktikan dengan bukti pembayaran pajak berupa girik girik yang berjumlah 171 Girik dan 42 Girik, berdasarkan daftar Versi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1658 dan Girik Versi Peta Rincikan hasil foto udara tahun 1972, berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat IV tidak pernah menguasai dan memiliki tanah Eigendom Verponding Nomor 5769 atas nama WL.Gerald Tugo Faber;

Hal 79 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



10. Bahwa tidak pada tempatnya Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat dengan alasan karena Para Tergugat menguasai dan memiliki tanah tersebut selama ini, dengan alasan Penggugat tidak dapat menguasai dan menempati tanah terperkara adalah alasan yang tidak masuk akal dan tidak dapat pertanggung jawabkan secara hukum, karena jelas tanah terperkara seluas 146.845 M2 sejak awal dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat IV karena tanah terperkara adalah tanah Hak Milik Adat masyarakat secara turun temurun yang terletak dan dikenal di Jalan Utan Jati, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat ;
11. Bahwa seandainya memang tanah itu adalah tanah Eigendom Verponding milik WL.Gerald Tugo Faber, sejak berlakunya Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 para pihak diberikan kesempatan sampai tahun 1980 untuk mengurus haknya, namun apabila hal tersebut tidak dilakukan maka tanah yang dimaksud menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dan Penggugat tidak bisa menuntut ganti rugi kepada Tergugat IV, apalagi tanah dimiliki oleh Tergugat IV bukan berasal dari Eigendom Verponding sebagaimana gugatan Penggugat ;
12. Bahwa mengenai kerugian materil yang dimohonkan oleh Penggugat sangat merugikan kepentingan Para Tergugat, karena tuntutan materil yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum, karena tidak ada satu buktipun yang dapat menjelaskan jika tanah terperkara merupakan tanah milik Penggugat yang dapat dibuktikan dengan bukti outentik yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, karena bukti yang diajukan sangat bertolak belakang dengan bukti yang dimiliki oleh Tergugat IV;
13. Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian materil yang dideritanya dalam perkara ini, maka sepatutnya permohonan Penggugat untuk menuntut Tergugat IV membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap harus ditolak ;

Hal 80 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan adanya perbedaan atas hak antara Penggugat dan Para Tergugat, maka permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak ;

Maka berdasarkan hal hal tersebut diatas, mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memeriksa dan mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat IV seluruhnya;
- Menyatakan Surat Kuasa Penggugat tidak jelas ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara ini ;
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (Obscur Lebel) ;
- Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat seluruhnya ;

Atau : bilamana Majelis berpendapat lain, mahan putusan yang seadil adilnya (Ex aequo et bono) ;

JAWABAN TERGUGAT V

DALAM EKSEPSI

1. Kompetensi Absolut
 - a. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan terbit tanggal 28 Agustus 1992, semula tercatat atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13

Hal 81 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Oktober 1972 No.SK/HGB/DA/1972 dan telah diperpanjang dan hak nya berakhir pada tanggal 24 Oktober 2012, dan kemudian berdasar kan Akta Jual Beli PPAT Liliana Arif, SH tanggal 7 September 1992 No.100/Kalideres/1992.HGB No.1658/Pegadungan atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), beralih kepada Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina (YKPP), berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 26 Oktober 1992 ;

- b. Bahwa terhadap terbitnya Surat Keputusan sebagaimna dalil gugatannya, Penggugat sangat keberatan dengan terbitnya Surat Keputusan Sertifikat aquo dimaksud;
- c. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya menyatakan batal demi hukum Sertifikat HGB No.1658/Pegadungan atas nama YKPP, karena didalam tanah obyek perkara terdapat tanah Penggugat sehingga karenanya SHGB No.1658/Pegadungan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- d. Bahwa dengan adanya dalil Penggugat tersebut, Penggugat harus me nguji terlebih dahulu cacat tidaknya proses penerbitan Sertifikat HGB No.1658/Pegadungan dimaksud, karena penerbitan Sertifikat HGB No.1658/Pegadungan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku ;
- e. Bahwa untuk melihat kebenaran prosedur penerbitan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13 Oktober 1972 No.SK/HGB/DA/1972 dan Sertiifkat HGB No.1658/Pegadungan yang terbit tanggal 28 Agustus 1992 adalah kewenangan Pengadilan Negeri Tata Uaha, sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat, dan menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara, sehingga berdasarkan pasal 134 HIR mohon Majelis Hakim memberikan putusan sela antara lain :
 - Menerima Eksepsi Tergugat V ;

Hal 82 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



- Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini.

2. Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat.

- a. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan, Bahwa Tuan WL. Gerald Tugo Faber pada waktu meninggal dunia, selain meninggalkan ahli waris juga meninggalkan harta kekayaan/warisan berupa Tanah Eigendom dengan Acte Van Eigendom Verponding No.5769/No.18 tanggal 16 Mei 1932, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, seluas 2.558.009 M2, berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928.....dst;

- b. Bahwa Dalil Para Penggugat Tersebut, dapat Tergugat V tanggap sebagai berikut :

Bahwa tanah Eigendom Verponding No.5769/No.18 tanggal 16 Mei 1932, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, seluas 2.558.009 M2 adalah merupakan Tanah Partikelir, sehingga berdasarkan Ketentuan Undang Undang No.1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir, semua tanah-tanah partikelir hapus karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara ;

Dalam Pasal 3 menyatakan :

"Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara ;

Dalam Pasal 8 menyatakan :

- 1) Kepada pemilik tanah partikelir yang dimaksudkan dalam pasal 3 diberikan ganti-kerugian yang dapat berupa :
 - a. Sejumlah uang berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942,



dikurangi 40% sebagai biaya usaha, kemudian dikalikan angka 8,5 (delapan setengah);

b. Hak, bantuan dan/atau keleluasaan lain ;

- 2) Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian ;
 - 3) Pembayaran ganti-kerugian tersebut pada ayat 1 sub a pasal ini dapat dilakukan secara berangsur, paling lama lima tahun dan dalam hal ini kepada pemilik diberikan bunga menurut Undang-undang;
 - 4) Ganti kerugian tersebut diatas ditetapkan dengan keputusan Menteri Agraria menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ;
 - 5) Keputusan Menteri Agraria mengenai penetapan ganti- kerugian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan tidak dapat dimintakan bandingan kepada badan pemerintahan yang lebih tinggi atau badan pengadilan ;
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tanah bekas Eigendom Verponding No.5769 atas nama WL. Gerald Tugo Faber, seluas 2.558.009 M2, karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara, selanjutnya terhadap Tanah bekas Eigendom Verponding No.5769 tersebut berlaku ketentuan Pasal 8 Undang Undang No.1 tahun 1958;
- d. Bahwa selain hal dasar penerbitan sertipikat yang dijadikan obyek perkara oleh Para Penggugat adalah Tanah Bekas Milik Adat bukan Tanah bekas Eigendom Verponding No.5769, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang



memeriksa Perkara Aqua menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa yang menjadi obyek gugatan Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan semula tercatat atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13 Oktober 1972 No.SK.268/HGB/DA/1972, terbit tanggal 28 Agustus 1992 ;

Bahwa oleh karena Menteri Dalam Negeri sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Putusan Aqua, tidak dijadikan pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aqua menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sehingga sudah seharusnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas ;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ;
3. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan oleh Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan semula tercatat atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13 Oktober 1972 No.SK.268/HGB/DA/1972, terbit tanggal 28 Agustus 1992 yang berasal dari tanah milik adat;

Hal 85 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



4. Bahwa terbitnya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13 Oktober 1972 No.SK.268/HGB/DA/1972, berdasarkan Permohonan Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta tanggal 22 September 1972 dengan melampirkan bukti-bukti perolehan sebagai berikut :
 - a. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 5 Juli 1972 No.12.
 - b. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris . Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 3 Agustus 1972 No.6.
 - c. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 8 Juli 1972 No.25.
 - d. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 19 Agustus 1972 No.51.
 - e. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 20 Juli 1972 No.40
 - f. Akta Perjanjian Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 27 Mei 1972 No.46. dan Akta Perubahan tanggal 31 Agustus 1972 No.114.
 - g. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 19 Agustus 1972 No.54.
 - h. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 6 September 1972 No.21.
5. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut pada angka 4 diatas, Menteri Dalam Negeri menyatakan bahwa Tanah Milik Adat sebagai mana tersebut dalam Akta-Akta angka 4 diatas adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara selanjutnya memberikan kepada Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Hak Guna Bangunan untuk waktu selama 20 tahun, selanjutnya terbitlah sertifikat HGB No.1658/Pegadungan atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak

Hal 86 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2 , terletak di JL. Utan Jati Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, terbit tanggal 28 Agustus 1992 ;

6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14 Oktober 1992 No.17-VIII/1992, HGB No.1658/Pegadungan atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2, terletak di JL.Utan Jati Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, telah diperpanjang dan haknya berakhir pada tanggal 24 Oktober 2012 ;
7. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Liliana Arif, SH tanggal 7 September 1992 No.100/Kalideres/1992. HGB No.1658/Pegadungan atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), beralih kepada Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina (YKPP), berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 26 Oktober 1992 ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aqua untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat

II. Dalam Pokok Perkara

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

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain Tergugat V mahan kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono) ;

JAWABAN TERGUGAT VI



DALAM EKSEPSI

1. Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat.

Bahwa sesuai dalil Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan, Bahwa Tuan WL. Gerald Tugo Faber pada waktu meninggal dunia, selain meninggalkan ahli waris juga meninggalkan harta kekayaan/warisan berupa Tanah Eigendom dengan Acte Van Eigendom Verponding No.5769/No.18 tanggal 16 Mei 1932, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, seluas 2.558.009 M2 , berdasarkan Surat Ukur No.57 tanggal 23 Juni 1928..... dst ;

Bahwa Dalil Para Penggugat Tersebut, dapat Tergugat 6 tanggapi sebagai berikut :

Bahwa tanah Eigendom Verponding No.5769/No.18 tanggal 16 Mei 1932, atas nama WL. Gerald Tugo Faber, seluas 2.558.009 M2 adalah merupakan Tanah Partikelir, sehingga berdasarkan Ketentuan Undang Undang No.1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir, semua tanah-tanah partikelir hapus karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara ;

Dalam Pasal 3 menyatakan

"Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah- tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara ;

Dalam Pasal 8 menyatakan

- 1) Kepada pemilik tanah partikelir yang dimaksudkan dalam pasal 3 diberikan ganti-kerugian yang dapat berupa :
 - a. Sejumlah uang berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942, dikurangi 40% sebagai biaya usaha, kemudian dikalikan angka 8,5 (delapan setengah);
 - b. Hak, bantuan dan/atau kekeluasaan lain ;

Hal 88 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



- 2) Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian ;
- 3) Pembayaran ganti-kerugian tersebut pada ayat 1 sub a pasal ini dapat dilakukan secara berangsur, paling lama lima tahun dan dalam hal ini kepada pemilik diberikan bunga menurut Undang- undang;
- 4) Ganti kerugian tersebut diatas ditetapkan dengan keputusan Menteri Agraria menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ;
- 5) Keputusan Menteri Agraria mengenai penetapan ganti- kerugian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan tidak dapat dimintakan bandingan kepada badan pemerintahan yang lebih tinggi atau badan pengadilan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tanah bekas Eigendom Verponding No.5769 atas nama WL. Gerald Tugo Faber, seluas 2.558.009 M2, karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara, selanjutnya terhadap Tanah bekas Eigendom Verponding No.5769 tersebut berlaku ketentuan Pasal 8 Undang Undang No.1 tahun 1958;

Bahwa dilain hal dasar penerbitan sertifikat yang dijadikan obyek perkara oleh Para Penggugat adalah Tanah Bekas Milik Adat, bukan Tanah bekas Eigendom Verponding No.5769, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa yang menjadi obyek gugatan Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan semula tercatat atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA),

Hal **89** dari **96** Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



berkedudukan di Jakarta, Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13 Oktober 1972 No.SK.268/HGB/DA/1972, terbit tanggal 28 Agustus 1992 ;

Bahwa oleh karena Menteri Dalam Negeri sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Putusan Aquo, tidak dijadikan pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sehingga sudah seharusnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat 6 menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas ;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ;
3. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan oleh Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan semula tercatat atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13 Oktober 1972 No.SK.268/HGB/DA/1972, terbit tanggal 28 Agustus 1992;
4. Bahwa terbitnya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 13 Oktober 1972 No.SK.268/HGB/DA/1972, berdasarkan Permohonan Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta tanggal 22 September 1972 dengan melampirkan bukti-bukti perolehan sebagai berikut:

Hal 90 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



- a. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 5 Juli 1972 No.12 ;
 - b. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 3 Agustus 1972 No.6 ;
 - c. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 8 Juli 1972 No.25 ;
 - d. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 19 Agustus 1972 No.51 ;
 - e. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 20 Juli 1972 No.40 ;
 - f. Akta Perjanjian Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 27 Mei 1972 No.46. dan Akta Perubahan tanggal 31 Agustus 1972 No.114.
 - g. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 19 Agustus 1972 No.54
 - h. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Di Jakarta tanggal 6 September 1972 No.21 ;
5. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut pada angka 4 diatas, Menteri Dalam Negeri menyatakan bahwa Tanah Milik Adat sebagai mana tersebut dalam Akta-Akta angka 4 diatas adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara selanjutnya memberikan kepada Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Hak Guna Bangunan untuk waktu selama 20 tahun, selanjutnya terbitlah sertifikat HGB No.1658/Pegadungan atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2, terletak di JL. Utan Jati Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, terbit tanggal 28 Agustus 1992 ;

Hal 91 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14 Oktober 1992 No.17-VIII/1992, HGB No.1658/Pegadungan atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), berkedudukan di Jakarta, Surat Ukur No.5198/1992 tanggal 26 Agustus 1992 seluas 146.845 M2, terletak di JL. Utan Jati Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, telah diperpanjang dan haknya berakhir pada tanggal 24 Oktober 2012 ;
7. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Liliana Arif, SH tanggal 7 September 1992 No.100/Kalideres/1992. HGB No.1658/Pegadungan atas nama Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara (PERTAMINA), beralih kepada Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina (YKPP), berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 26 Oktober 1992;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat 6 mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aqua untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan:

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain Tergugat 6 mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono);

Membaca serta mengutip salinan putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 599/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR, tanggal 17 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya ;

Hal 92 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan negeri Jakarta Barat berwenang mengadili perkara ini ;
3. Melanjutkan pemeriksaan atas perkara ini ;

Membaca serta mengutip salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 599/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR tanggal 10 Juni 2015 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, untuk pengadilan tingkat pertama hingga saat ini diperkirakan sebesar Rp.5416.000.- (lima juta empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 75/SRT.PDT.BDG/2015/PN.Jkt.Brt JO NO.599/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt, tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat oleh Marten Teny PieterZ,S.Sos.S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 599/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt, tanggal 10 Juni 2015 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat,yaitu:

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Januari 2017 ;

Hal 93 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/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)



2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 Januari 2017 ;
3. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Januari 2017:
4. Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 10 Januari 2017:
5. Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 10 Januari 2017:
6. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 11 Januari 2017:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding mengajukan Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Nopember 2018 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2016, dan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat, masing masing:

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Januari 2017:
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 Januari 2017:
3. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 April 2017:
4. Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 10 Januari 2017:
5. Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 10 Januari 2017:
6. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 11 Januari 2017:

untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan Pembanding tidak dapat diketahui, oleh karena Pembanding tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Barat Nomor

Hal 94 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



599/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt. tanggal 17 Desember 2014 dan putusan Pengadilan Negeri Barat Nomor 599/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt. tanggal 10 Juni 2015, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar serta diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 599/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt , tanggal 10 Juni 2015 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Juni 2015, Nomor 599/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari **Kamis** tanggal **18 Oktober 2018** oleh kami **JAMES BUTAR-BUTAR,S.H., M.Hum**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan **HIDAYAT, S.H** dan **MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT,S.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing

Hal **95** dari **96** Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI



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

sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 469/PEN/PDT/2018/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **5 November 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **WANGI AMAL PRAKASA,S.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadirinya para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

HIDAYAT, S.H

JAMES BUTAR-BUTAR, SH. M.Hum,

MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT,S.H.

PANITERA PENGGANTI

WANGI AMAL PRAKASA, S.H.

Biaya-biaya :

1.	Pemberkasan	Rp. 139.000,-
2.	Redaksi	Rp. 5.000,-
3.	Meterai	Rp. 6.000,-
J u m l a h		Rp. 150.000,-

Hal 96 dari 96 Hal. Puts. Perk. Nomor 469/PDT/2018/PT DKI