



**PUTUSAN**

**Nomor 610/PDT/2020/ PT.DKI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**Hubertina Inasari Gozali**, Warga Negara Indonesia, terakhir beralamat dan bertempat tinggal di Jl. Raya Kelapa Gading Permai EL No.1 Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harun Julianto C. Sitohang, S.H, M.H.CLA dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor di Law Firm Hzs & Co Law Firm, advocates & Legal consultants, yang beralamat di Senayan Trade Centre (STC) Lt.2 Nomor 101-102, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa tanggal 1 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT I**;

**M e l a w a n**

**1. Walikota Jakarta Barat**, beralamat dan berkedudukan di Kantor Walikota Jakarta Barat Jl. Raya Kembangan No.2 Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I/PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT I**;

**2. H. N U S I H**, Warga Negara Indonesia, NIK. 3173081604550005, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Raya Joglo RT.009/RW.008, Joglo Kembangan Jakarta Barat, selanjutnya disebut **TERBANDING I semula PENGGUGAT I**;

**3. A L I M A H**, Warga Negara Indonesia, NIK.3174105709580001, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. H. Ijun RT.013/011 Petukangan Utara Pesanggrahan Jakarta Selatan, selanjutnya karena Penggugat II ALIMAH meninggal dunia, berdasarkan Surat Keterangan Kematian No. 3174101003-PKM-22032019-0003, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Petukangan Utara pada tanggal 22 Maret 2019, dan Surat Pernyataan Ahli waris tertanggal 28 Maret 2019, yang dicatat dan diregister di Kantor Kelurahan Petukangan Utara Nomor 59/1.711.312, tanggal 04 April 2019,

*Hal 1 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta tercatat dan diregister di Kantor Kecamatan Pesanggrahan Nomor 126/1.711.312, tanggal 04 April 2019, Ahli Warisnya Almh. A L I M A H yang bernama: 1. Sri Mulyati, 2. Nurhayati, 3. Sholeha, 4. Syarifudin, telah memberikan Kuasa kepada 1. Muchammad Alfarisi, SH. M.Hum., 2. Muhammad Ridwan Saleh, SH., 3. Rosdiono Saka, SE., SH., MH. tersebut, untuk tetap meneruskan dan melanjutkan perkara perdata No. 697 / Pdt.G / 2018 / PN.Jkt.Br., tertanggal 26 September 2018, tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 5 April 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah register Nomor: 979/2019, tanggal 9-4-2019, selanjutnya disebut TERBANDING II semula PENGUGAT II;

4. **A S M A J A**, Warga Negara Indonesia, NIK.3173081107730005, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Raya Joglo RT.006/RW.008, Joglo Kembangan Jakarta Barat, selanjutnya disebut TERBANDING III semula PENGUGAT III;

5. **A S M U N I**, Warga Negara Indonesia, NIK.3173081308700003, beralamat di Jl. Raya Joglo RT.006/RW.008, Joglo Kembangan Jakarta Barat, selanjutnya disebut TERBANDING IV semula PENGUGAT IV; Kesemuanya (Penggugat I, II, III dan IV) secara bersama-sama memberikan Kuasa kepada Muhammad Ridwan Saleh, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada Kantor Hukum Ridwan & Partners (R&P) Law Firm, beralamat Gedung Kramat Yudha 4Th Floor Unit B, jalan warung Jati Barat Nomor 43, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 April 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Para TERBANDING semula PARA PENGUGAT:

Dan

1. **PT. Copylas Indonesia**, Suatu Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas, terakhir beralamat dan berkedudukan di Jalan Raya Joglo No.46 Ruko Mega Kebun Jeruk Unit 1-4, Kelurahan Joglo,

Hal 2 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V semula TERGUGAT II;

- 2. Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Barat**, beralamat dan berkedudukan di Komplek Permata Buana Jl. Kembangan Raya RT.1/RW.3 Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat 11610, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;

## Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 610/PDT/2020/PT.DKI tanggal 2 November 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 17 September 2019 Nomor 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 September 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada tanggal 26 September 2018, dibawah register perkara nomor : 697/Pdt.G./2018/PN.Jkt Brt., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### I. TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa PENGGUGAT 1 dan PENGGUGAT 2 serta **almh. Hj. Nuri** adalah para ahli waris dari **Alm. GERING BIN LIIN** sesuai Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat pada Bulan Maret 2012 dan dicatat diregister Kelurahan Joglo Kecamatan Kembangan di bawah No.19/1.711 tanggal 4 April 2012 serta di catat di Kecamatan Kembangan di bawah No.167/1.715 tanggal 5 April 2012.
2. Bahwa PENGGUGAT 3 dan PENGGUGAT 4 adalah ahli waris dari Almh. Hj. Nuri, sesuai Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 27 April 2018 yang ikut ditandatangani oleh Ketua RT.06/RW.08 serta Ketua RW.08 Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.
3. Bahwa semasa hidupnya Alm. GERING BIN LIIN memiliki tanah darat dan tanah sawah dengan status hak milik yang terletak di kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sebagaimana dalam Girik Leter C

Hal 3 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.364, No Kohir.3.02.02.01.01-094 dengan luas dan Persil/Blok sebagaimana kami uraikan dibawah ini:

Nomor Persil/Blok	Zona Peruntukan dan kelas	Jenis Tanah dan kelas		Luas tanah (M2)
		S	D	
22.a	28/P	-	I	598
41.a	"	-	I	1.810
41.a	"	-	I	8.180
41.a	"	-	I	8.018
41.a	"	-	I	210
41.a	"	-	I	7.841
41.a	"	-	I	7.391
41.a	"	-	I	7.219
41.a	"	-	I	4.513
41.a	"	-	I	3.750
40	"	III	-	5.229

Keterangan atas tanah milik alm. GERING BIN LIIN tersebut dapat dilihat dalam Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tertanggal 11 Oktober 1983

4. Bahwa terhadap Tanah sebagaimana dalam Girik Leter C No.364 No Kohir.3.02.02.01.01-094 tersebut, terdapat tanah darat dan tanah Sawah, dimana untuk tanah darat sebagian sudah dialihkan kepada Pihak ketiga baik dengan cara dijual atau dihibahkan yaitu :

a. dari tahun 1984 sampai dengan tahun 1990 dialihkan kepada ;

- tahun 1984 dialihkan kepada Elisya Ginting seluas 63 M2.
- tahun 1984 dialihkan kepada Urhe Pranoto seluas 100 M2.
- tahun 1986 dialihkan kepada Aswar seluas 169 M2.
- tahun 1987 dialihkan kepada Jan Sjahrial seluas 480 M2.
- tahun 1988 dialihkan kepada Suriyadi, seluas 100 M2
- tahun 1998 dan 1989 dialihkan kepada Firman Panjaitan seluas 37 M2 dan 85 M2.
- tahun 1990 dialihkan kepada PT. Copylas Indonesia seluas  $\pm$  748 M2, untuk persil No.41.a yang berupa tanah darat.

b. Tahun 2017 dihibahkan masing-masing kepada Kamelia seluas 80 M2, kepada Lisnawati seluas 80 M2, kepada Naswani Nusi seluas 100 M2 dan kepada Sanwani seluas 100 M2.

5. Bahwa semua pengalihan dan hibah sebagaimana tersebut di atas adalah telah jelas tercatat dalam Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Iuran

Hal 4 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tertanggal 11 Oktober 1983 dan dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

6. Bahwa selain pengalihan dan hibah sebagaimana tersebut dalam angka 4 di atas, GERING BIN LIIN maupun PARA PENGGUGAT selaku Ahli Waris GERING BIN LIIN, tidak pernah mengalihkan tanah-tanah tersebut kepada pihak lainnya dan sampai dengan saat ini, terutama tanah Sawah yang tidak pernah dialihkan kepada siapapun dan dalam bentuk apapun, setelah meninggalnya GERING BIN LIIN dan alm. Hj Nuri, Tanah sebagaimana dalam Girik Leter C No.364 Persil No.40.S.III, masih dalam penguasaan penuh PARA PENGGUGAT selaku Ahli Waris GERING BIN LIIN.
7. Bahwa pada bulan September 2018, PARA PENGGUGAT baru mengetahui adanya pihak ketiga lainnya yang bernama **Humbertina Inasari Gozali** (in casu TERGUGAT 1) yang secara melawan hukum mengaku sebagai pemilik atas sebagian tanah sawah milik PARA PENGGUGAT tersebut di atas, yaitu **tanah sawah berdasarkan Girik Leter C No. 364 Persil No.40.S.III, seluas ±3.000 M2** (selanjutnya disebut sebagai "**Tanah Objek Gugatan**"). Informasi tersebut diketahui oleh PARA PENGGUGAT dari Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN) Jakarta No.56/B/2005/PT.TUN.JKT tertanggal 14 Juni 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta No. 154/G.TUN/2004/PTUN.JKT tertanggal 3 Februari 2005 (Selanjutnya disebut sebagai "Putusan TUN"). Kedua salinan putusan tersebut baru diperoleh oleh PARA PENGGUGAT berdasarkan permintaan resmi kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, melalui Surat dari Kuasa PARA PENGGUGAT tertanggal 5 September 2018.
8. Bahwa berdasarkan Gugatan TERGUGAT 1 sebagaimana termaktub dalam Amar Putusan PTUN Jakarta No.154/G.TUN/2004/PTUN.JKT, disebutkan bahwa TERGUGAT 1 menggugat Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat (in casu TURUT TERGUGAT 2) atas penerbitan sertifikat hak milik No.04874/Kelurahan Joglo atas nama Dokter Darmawan Kartono yang juga bertindak sebagai Tergugat Intervensi dalam perkara di PTUN Jakarta tersebut.
9. Bahwa dalam Gugatannya di PTUN Jakarta melawan TURUT TERGUGAT 2 sebagaimana tercantum dalam amar Putusan PTUN Jakarta halaman 5 dan 6, TERGUGAT 1 mendalilkan bahwa TERGUGAT 1 adalah pemilik sebidang tanah sawah berdasarkan Girik Leter C No. 364 Persil No.40.S.III, seluas

Hal 5 Put. No. 610/ Pdt/2020/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

±3.000 M2, di Blok Robambu RT.06/RW.08 sekarang RT.10/RW.04 Kelurahan Joglo Kecamatan Kebon Jeruk (sekarang Kecamatan Kembangan) Jakarta Barat (in casu terletak dalam area Tanah Objek Gugatan). TERGUGAT 1 mendalilkan mendapatkan tanah tersebut dari adanya tukar menukar dengan pihak PT. Copylast Indonesia (In casu TERGUGAT 2) yang dikuasakan kepada S. Silalahi MA, Walikota Jakarta Barat (in casu TURUT TERGUGAT 1) Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk.

Bahwa Tanah Objek Gugatan yang diklaim oleh TERGUGAT 1, menurut TERGUGAT 1 sebagaimana dalam Putusan PTUN Jakarta, mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Ilyas Gozali
- Timur : Tanah H. Saumin, sekarang Jl. Komp. DKI
- Selatan : Tanah DKI/Rumah sederhana/sekarang tanah Ilyas Gozali
- Barat : Tanah DKI/Rumah sederhana, sekarang Jl. Komp. DKI

10. Bahwa klaim sepihak TERGUGAT 1 sebagaimana tersebut di atas adalah tidak benar. Ada beberapa ketidak benaran dan/atau kejanggalan dalam dalil TERGUGAT 1 tersebut di atas, yaitu :

- a. TERGUGAT 1 menyatakan bahwa tanah milik TERGUGAT 1 yang diperoleh dari tukar menukar dengan pihak PT. Copylast Indonesia (In casu TERGUGAT 2) yang dikuasakan kepada S. Silalahi MA, Walikota Jakarta Barat (in casu TURUT TERGUGAT 1) Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk **adalah seluas 3.000 M2.**

Faktanya Tanah Objek Gugatan yang berupa tanah Sawah **adalah seluas 5.229 M2**, sebagaimana disebutkan secara jelas dalam Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tertanggal 11 Oktober 1983.

- b. PARA PENGGUGAT dan/atau orang tua PARA PENGGUGAT alm. GERING BIN LIIN tidak pernah menjual Tanah Objek Gugatan terutama Tanah Sawah pada tahun 1977 dan/atau sebelum tahun 1977 kepada TERGUGAT 2, sehingga pada tahun 1977 TERGUGAT 2 dapat melakukan perbuatan hukum berupa tukar menukar atas Tanah Objek Gugatan dengan TERGUGAT 1 seluas 3.000 M2.

Hal 6 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



Faktanya memang pernah ada yang dijual sebagian tanah Darat kepada TERGUGAT 2 pada tahun 1990, bukan tahun 1977 atau sebelum tahun 1977, dan luas yang dijual kepada TERGUGAT 2 hanya seluas 748 M2 yang merupakan tanah Darat bukan tanah sawah seluas 3.000 M2 sebagaimana telah kami uraikan dalam posita angka 4.

Berdasarkan hal tersebut di atas, tukar menukar antara TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk, adalah suatu perbuatan hukum yang tidak benar dan bersifat melawan hukum, karena telah menjadikan suatu benda (in casu Tanah Objek Gugatan) yang bukan milik TERGUGAT 2 sebagai objek tukar menukar, oleh karenanya Akta tukar menukar tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

- c. Bahwa TERGUGAT 1 mendalilkan tanah yang diperoleh dari hasil tukar menukar dengan TERGUGAT 2 adalah tanah sawah, faktanya Tanah Objek Gugatan yang berupa tanah sawah tersebut belum pernah dijual oleh PARA PENGGUGAT dan masih tetap dalam penguasaan PARA PENGGUGAT sampai dengan saat ini.

Disamping itu, faktanya tanah yang pernah dijual kepada TERGUGAT 2 pada tahun 1990 adalah tanah darat, bukan tanah sawah, yaitu tanah yang berdasarkan Persil 41.a bukan tanah sawah berdasarkan Persil 40.S.III.

- d. Bahwa batas-batas Tanah Objek Gugatan yang disebutkan oleh TERGUGAT 1 dalam Putusan PTUN Jakarta adalah salah dan tidak benar. Batas Tanah Objek Gugatan milik PENGGUGAT berdasarkan Girik Leter C No. 364 Persil No.40.S.III, seluas  $\pm 3.000$  M2 yang benar adalah :

Dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara	:	Jalan Raya Komplek DKI
Timur	:	Jalan Abadi
Selatan	:	Tanah Siman bin Iming
Barat	:	Perumahan Komplek DKI

Yang terdahulu terletak di Blok Robambu, RT.10 RW.001, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat yang selanjutnya sekarang telah berubah menjadi Blok Robambu, RT.006 RW.008, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dimana PENGGUGAT 1 sejak tahun 1980 sampai dengan tahun 1995 menjadi Ketua Rukun Tetangga (RT), sehingga PENGGUGAT 1 paham

Hal 7 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali letak dan permasalahan dari Tanah yang merupakan Objek Gugatan.

Bukan batas yang disampaikan TERGUGAT 1 dalam Putusan PTUN Jakarta No.154/G.TUN/2004/PTUN.JKT tertanggal 3 Februari 2005 , pada halaman 5 dan 6 yaitu :

Utara : Tanah Ilyas Gozali.

Timur : Tanah H. Saumin, sekarang Jl. Komp. DKI.

Selatan : Tanah DKI/Rumah sederhana/sekarang tanah Ilyas Gozali.

Barat : Tanah DKI/Rumah sederhana, sekarang Jl. Komp. DKI.

Yang terdahulu terletak di Blok Robambu, RT.06 RW.08, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat yang sekarang telah berubah menjadi Blok Robambu, RT.10 RW.04, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.

- e. Bahwa TERGUGAT 1 mendalilkan, saat dilakukan tukar menukar Tanah Objek Gugatan antara TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 pada tahun 1977, TERGUGAT 2 **diwakili oleh Walikota Jakarta Barat (in casu TURUT TERGUGAT 1) yang bernama S. Silalahi MA.**

Hal tersebut tentunya sangat janggal dan tidak masuk akal, bahkan melanggar aturan perundang-undangan. Walikota Jakarta Barat sebagai Pejabat Publik tentunya tidak boleh melakukan tindakan hukum untuk kepentingan suatu Perseroan Terbatas yang merupakan Badan Hukum Private. Suatu Perseroan Terbatas In casu TERGUGAT 2) dalam melakukan suatu perbuatan hukum (in casu melakukan tukar menukar Tanah Objek Gugatan) hanya dapat diwakili oleh Direksi dari Perseroan terbatas tersebut.

11. Bahwa tindakan TERGUGAT 1 menyatakan secara sepihak Tanah Objek Gugatan sebagai milik TERGUGAT 1 secara melawan hukum dan dengan mendasarkan pada hal-hal yang bertentangan dengan hukum serta fakta-fakta yang ada, adalah suatu perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi PARA TERGUGAT sebagaimana akan kami uraikan tersebut di bawah ini.
12. Bahwa Tindakan TERGUGAT 2 menjadikan Tanah Objek Gugatan yang bukan miliknya sebagai objek tukar menukar antara TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 pada tahun 1977 Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan

Hal 8 Put. No. 610/ Pdt/2020/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

PARA PENGGUGAT sebagai pemegang hak milik atas Tanah Objek Gugatan. Tindakan menjadikan suatu barang yang bukan milik TERGUGAT 2, juga menyebabkan causa tukar menukar tersebut adalah bukan causa yang halal karena melanggar hak orang lain.

13. Bahwa terhadap tindakan PARA TERGUGAT yang berusaha merebut hak PARA PENGGUGAT atas Tanah Objek Gugatan dengan cara mengaku-ngaku kepemilikan hak atas Tanah Objek Gugatan dan bahkan TERGUGAT 1 bersama-sama dengan TERGUGAT 2 secara melawan hukum melakukan perbuatan hukum tukar menukar dan menjadikan Tanah Objek Gugatan sebagai objek tukar menukar tersebut pada tahun 1977 Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk. Perbuatan PARA TERGUGAT tersebut menyebabkan PARA PENGGUGAT tidak dapat mensertipikatkan objek *a quo* dan tidak dapat memanfaatkan objek *a quo* secara maksimal ataupun memindahkan Tanah Objek Gugatan, adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

14. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan.
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum.
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- d. Adanya kerugian bagi korban.
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Ad. Adanya Suatu Perbuatan.

- a. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah dilakukan dengan cara mengaku-ngaku kepemilikan hak atas Tanah Objek Gugatan, dan bahkan TERGUGAT 1 bersama-sama dengan TERGUGAT 2 secara melawan hukum melakukan perbuatan hukum tukar menukar dan menjadikan Tanah Objek Gugatan sebagai objek tukar menukar tersebut pada tahun 1977 Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk. Perbuatan PARA TERGUGAT tersebut menyebabkan PARA PENGGUGAT tidak dapat mensertipikatkan Tanah Objek Gugatan dan tidak dapat

Hal 9 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan Tanah Objek Gugatan secara maksimal ataupun memindahkan Tanah Objek Gugatan;

- b. Bahkan TERGUGAT 1 seolah-olah sudah merasa sebagai pemilik atas Tanah Objek Gugatan, dan menjadikan tukar menukar pada tahun 1977 Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk dijadikan dasar oleh TERGUGAT 1 untuk mengajukan gugatan ke PTUN Jakarta sebagaimana dalam Putusan PTUN Jakarta No.154/G.TUN/2004/PTUN.JKT, sebagai dasar kepemilikan TERGUGAT 1 atas Tanah Objek Gugatan.

Ad. Perbuatan tersebut melawan hukum.

- a. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah dilakukan dengan cara mengaku-ngaku kepemilikan hak atas Tanah Objek Gugatan, dan bahkan TERGUGAT 1 bersama-sama dengan TERGUGAT 2 secara melawan hukum melakukan perbuatan hukum tukar menukar dan menjadikan Tanah Objek Gugatan sebagai objek tukar menukar tersebut pada tahun 1977 Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk adalah suatu perbuatan yang melawan hukum, padahal secara hukum Tanah Objek Gugatan adalah milik PARA PENGGUGAT selaku ahli waris GERING BIN LIIN berdasarkan Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tertanggal 11 Oktober 1983.
- b. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT tersebut diatas, tanpa didasari oleh alas hak yang sah menurut hukum, yaitu karena PARA TERGUGAT tidak memiliki alas hak apapun atas Tanah Objek Gugatan, namun mengaku-ngaku sebagai pemilik bahkan melakukan tukar menukar atas Tanah Objek Gugatan serta menjadikan Tanah Objek Gugatan sebagai objek tukar menukar tersebut.
- c. Bahwa berdasarkan doktrin hukum, pengertian melawan hukum adalah:
- Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, atau
  - Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau

Hal 10 Put. No. 610/ Pdt/2020/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

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geodezeden*), atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

d. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT tersebut di atas, merupakan perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum *in casu* karena status kepemilikan Objek Gugatan dalam perkara *a quo* adalah hak milik PARA PENGGUGAT sepenuhnya selaku ahli waris GERING BIN LIIN berdasarkan Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tertanggal 11 Oktober 1983, sehingga tindakan PARA TERGUGAT *a quo* adalah melanggar hak PARA PENGGUGAT atas objek *a quo* yang dilindungi oleh hukum dan perundang-undangan.

## **Ad. Ada Kesalahan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT.**

- a. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, baik menurut undang-undang maupun yurisprudensi mensyaratkan adanya kesalahan dalam perbuatan yang dimaksud tersebut.
- b. Bahwa menurut hukum, suatu perbuatan dianggap mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggungjawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
  - Ada unsur kesengajaan, atau
  - Ada unsur kelalaian, atau
  - Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT dalam perkara *a quo* jelas-jelas mengandung unsur kesengajaan, dimana PARA TERGUGAT secara sengaja berupaya mengambil hak PARA PENGGUGAT atas Tanah Objek Gugatan dan bahkan melakukan tindakan hukum menggugat orang lain di PTUN Jakarta untuk memperkuat klaim kepemilikan atas Tanah Objek Gugatan.

Bahwa dengan demikian, nampak secara jelas adanya kesalahan yang dilakukan PARA TERGUGAT dan nampak adanya itikad buruk (*kwaader throw*) dari PARA TERGUGAT dengan maksud melakukan perbuatan hukum dengan tukar menukar diantara PARA TERGUGAT

Hal 11 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengklaim objek Gugatan milik TERGUGAT 2 yang ditukar dengan milik TERGUGAT 1, yang sampai saat ini TERGUGAT 1 ingin menguasai dan memiliki objek Gugatan.

ad. Adanya kerugian

a. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang berusaha menguasai dan memiliki hak PARA PENGGUGAT atas objek *a quo* dengan cara mengaku-ngaku kepemilikan hak atas Tanah Objek Gugatan, bahkan TERGUGAT 1 bersama-sama dengan TERGUGAT 2 secara melawan hukum melakukan perbuatan hukum tukar menukar dan menjadikan Tanah Objek Gugatan sebagai objek tukar menukar tersebut pada tahun 1977 Jo. Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk., baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Bahwa PARA PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp.12.000.0000.000,- (*dua belas milyar rupiah*).
- Bahwa kerugian tersebut terjadi karena PARA PENGGUGAT tidak bisa menggunakan Objek Gugatan dengan maksimal dan tidak bisa mensertipikatkan Objek Gugatan sehingga PARA PENGGUGAT kehilangan kesempatan keuntungan untuk memperoleh nilai ekonomis yang lebih dari Objek Gugatan.
- Bahwa luas keseluruhan tanah Persil 40.III.S b berdasarkan Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tertanggal 11 Oktober 1983 adalah seluas 5.229 m<sup>2</sup>, sedangkan luas Tanah Objek Gugatan yang klaim oleh TERGUGAT 1 adalah seluas 3.000 M2, dimana terdapat perbedaan harga/ nilai ekonomis yang didapat atas objek Gugatan, jika tanah dijual tanpa disertipikatkan harga per m<sup>2</sup> seharga Rp.4.000.000,- (*empat juta rupiah*), dan jika telah memiliki sertifikat atau telah disertipikatkan harga per m<sup>2</sup> seharga Rp.8.000.000 - (*delapan juta rupiah*), untuk lebih jelasnya kami rinci pada uraian dibawah ini:
  - Harga Tanah Objek Gugatan jika telah memiliki sertipikat:  
3.000 m<sup>2</sup> X Rp. 8.000.000,/M2 = Rp. 24.000.000.000, -

Hal 12 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harga Tanah Objek Gugatan tanpa sertifikat:

3.000 m<sup>2</sup> X Rp. 4.000.000,/M2- = Rp.12.000.000.000, -

Harga Tanah Objek Gugatan a quo jika telah sertifikat	Rp. 24.000.000.000
Harga objek Gugatan a quo tanpa sertifikat	Rp.12.000.000.000
Kerugian PARA PENGGUGAT	Rp.12.000.000.000

Sehingga secara nyata berdasarkan perhitungan perbedaan harga Tanah Objek Gugatan a quo sebagaimana diuraikan diatas, maka PARA PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp.12.000.000.000- (*dua belas milyar rupiah*).

Kerugian Immateriil :

- Bahwa atas rangkaian tindakan melawan hukum dari PARA TERGUGAT atas objek Gugatan a quo menyebabkan PARA PENGGUGAT setidaknya mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar rupiah*);
- Bahwa kerugian tersebut terjadi karena PARA PENGGUGAT merasa sangat tertekan batinnya dan merasa malu atas perbuatan yang dilakukan selama ini dari PARA TERGUGAT dalam perkara a quo, serta PARA PENGGUGAT merasa sangat terhina oleh tindakan dan perbuatan dari PARA TERGUGAT tersebut ditambah adanya tindakan akan mengambil alih objek Gugatan dari TERGUGAT 1 yang mengakui sebagai pemilik Tanah Objek Gugatan serta tindakan TERGUGAT 2 yang menjadikan Tanah Objek Gugatan sebagai Objek Tukar Menukar secara melawan hukum, sehingga dalam Gugatan ini PARA PENGGUGAT menuntut ganti rugi sebesar Rp.10.000.000.000,- (*Sepuluh Miliar Rupiah*) sebagai ganti kerugian immaterial;

Ad. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT, jelas merupakan akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan PARA TERGUGAT, karena apabila Objek Gugatan a quo tidak diganggu kepemilikannya oleh PARA TERGUGAT maka sebenarnya PARA PENGGUGAT bisa

Hal 13 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan dan menikmati hak atas objek *a quo* secara maksimal baik dengan cara mengelola sendiri ataupun dijual kembali kepada pihak lain.

Bahwa dengan demikian nampak jelas hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan kerugian yang di derita oleh PARA PENGGUGAT.

15. Bahwa PARA PENGGUGAT khawatir apabila PARA TERGUGAT tidak akan melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara *a quo* meskipun PARA TERGUGAT telah dinyatakan bersalah dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT, maka perlu kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan/ menetapkan uang paksa (***dwangsom***) untuk masing-masing sebesar @Rp. 1.000.000- (satu juta rupiah) per hari apabila PARA TERGUGAT tidak melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*.

16. Bahwa selanjutnya untuk menghindari Objek Gugatan dialihkan dan/atau dipindah-tangankan kepada pihak lain, mengingat kenyataannya TERGUGAT 1 tetap mengakui dirinya sebagai pemilik Objek Gugatan, maka cukup beralasan bagi PARA PENGGUGAT merasa khawatir Objek Gugatan akan dipindah-tangankan atau dijual kepada pihak lain, sehingga sangat beralasan apabila diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas Objek Gugatan dimaksud;

17. Bahwa mengingat pula, gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang cukup dan kuat serta sah, maka wajar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi dari PARA TERGUGAT.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PARA PENGGUGAT pada perkara *a quo*;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah ahli waris sah dari Alm. GERING BIN LIIN;
4. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan terhadap Objek Sengketa adalah sah dan berharga;

Hal 14 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT 1 yang menyatakan diri sebagai pemilik Tanah Objek Gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT 2 yang menjadikan Tanah Objek Gugatan sebagai objek tukar menukar dengan TERGUGAT 1 pada tahun 1977 adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan Perbuatan PARA TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menyatakan tukar menukar pada tahun 1977 antara TERGUGAT 1 dengan TERGUGAT 2 atas Tanah Objek Gugatan adalah tidak memiliki kekuatan hukum dan oleh karenanya menyatakan Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 yang dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk adalah tidak berkekuatan hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum;
9. Menyatakan bahwa Tanah Objek Gugatan Girik Leter C No. 364 Persil No.40.S.III, seluas  $\pm 3.000$  M2 dari keseluruhan seluas  $\pm 5229$  M2 sesuai dengan Girik Leter C No. 364 Persil No.40.S.III adalah milik sepenuhnya PARA PENGGUGAT selaku ahli waris Alm. GERING BIN LIIN;
10. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiil yang dialami oleh PARA PENGGUGAT sejumlah Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) selambat-lambatnya 7 hari setelah putusan ini dibacakan dan ditetapkan;
11. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk secara tanggung renteng membayar kerugian Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) selambat-lambatnya 7 hari setelah putusan ini dibacakan dan ditetapkan;
12. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar @Rp.1.000.000 per hari dalam hal tidak melaksanakan kewajibanya secara sukarela membayar kerugian materiil maupun immateriil selambat-lambatnya 7 hari setelah putusan ini dibacakan dan ditetapkan;
13. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk serta melaksanakan putusan ini;

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 15 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Januari 2019, sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### GUGATAN KURANG PIHAK

1. Bahwa TERGUGAT I memiliki tanah seluas 3000 m2 di Kelurahan Joglo , berdasarkan Akta Tukar Menukar dengan TERGUGAT II yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs ZAINUDIN berkedudukan di Jakarta Barat , pada tanggal 2 Juli 1977 yang berasal dari Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S 111.
2. Bahwa Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S 111 Berdasarkan Keterangan dari Kepala Kelurahan Joglo tertanggal 30 Oktober 1995, telah dijual kepada P.T. Copylas Indonesia incasu TERGUGAT II, sejak tanggal 2 April 1973.
3. Bahwa Akta Tukar Menukar dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs ZAINUDIN berkedudukan di Jakarta Barat.
4. Bahwa pada petitumnya PARA PENGGUGAT meminta clibatakannya Akta Tukar Menukar antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs ZAINUDIN berkedudukan di Jakarta Barat , pada tanggal 2 Juli 1977.
5. Bahwa seharusnya PARA PENGGUGAT menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. ZAINUDDIN sebagai Pihak dalam gugatan aquo.

### GUGATAN OBSCUUR LIBEL/ TIDAK JELAS

6. Bahwa tanah milik TERGUGAT I sesuai Akta Tukar Menukar No. 03/1977, Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III adalah seluas 3000 M2, dengan batas-batas sebagai berikut, sebelah :

Utara : Tanah Sdr. Ijas Gozali  
Timur : Saumin  
Selatan : Wilayah Jawa Barat  
Barat : Tanah DKI / Perumahan Sederhana

Sedangkan tanah yang digugat oleh PARA PENGGUGAT, batas-batasnya adalah sebagai berikut , sebelah :

Utara : Tanah Sdr. Ijas Gozali  
Timur : Jalan Abadi  
Selatan : Tanah Siman bin Iming

Hal 16 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Tanah DKI / Perumahan sederhana

Dengan demikian tidak jelas, antara obyek tanah yang digugat, dengan Tanah milik TERGUGAT I.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat di terima;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa segala hal yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I dalam Eksepsi diatas mohon dianggap termasuk sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT I memperoleh tanah aquo secara sah berdasarkan Akta Tukar Menukar dengan TERGUGAT II yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs ZAINUDIN berkedudukan di Jakarta Barat , pada tanggal 2 Juli 1977 .
4. Bahwa Akta Tukar Menukar No.3/1977 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs ZAINUDIN berkedudukan di Jakarta Barat , pada tanggal 2 juli 1977 , yang berasal dari Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III., seluas tanah yang menjadi obyek tukar menukar adalah berupa tanah sawah, seluas 3000 m2.
5. Bahwa Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III, sebelumnya adalah milik TERGUGAT 11 seluas 5220. M2, yang dibeli oleh TERGUGAT II berdasarkan akta tanggal 14 Oktober 1972 , dan pada tanggal 2 Juli 1977, beralih ke TERGUGAT I seluas 3000 m2, sisanya seluas 2220 m2, masih menjadi milik TERGUGAT II.
6. Bahwa, PARA TERGUGAT tidak mempunyai hak lagi atas Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III, seluas 5220. M2, yang dibeli oleh TERGUGAT II, oleh karena, Tanah tersebut , telah di jual kepada TERGUGAT II berdasarkan akta tanggal 14 Oktober 1972 , sebagaimana yang diterangkan oleh Kantor Kelurahan Joglo pada tanggal 30 Oktober 1995.
7. Bahwa Surat Keterangan Kelurahan Joglo pada tanggal 30 Oktober 1995 , telah diperkuat oleh Keterangan dari Kantor

Hal 17 Put. No. 610/ Pdt/2020/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)



Kelurahan Joglo, yang terbaru, yaitu pada tanggal 20 Oktober 2017.

8. Bahwa TERGUGAT I menolak membayar ganti rugi yang diuraikan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, oleh karena TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan PARA PENGGUGAT;

TANAH YANG DIGUGAT PARA PENGGUGAT BERBEDA DENGAN TANAH TERGUGAT 1

9. Bahwa tanah milik TERGUGAT I sesuai Akta Tukar Menukar no. 03/1977, Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III seluas 3000 M2, dengan batas – batas sebagai berikut, sebelah :

Utara	Tanah Sdr. Iljas Gozali
Timur	SaAin
Selatan	Wilayah Jawa Barat
Barat	Tanah DKI/ Perumahan sederhana.

Sedangkan tanah yang digugat oleh PARA PENGGUGAT, batas – batasnya adalah sebagai berikut, sebelah :

Utara	Tanah Sdr. Iljas Gozali
Timur	jalan Abadi
Selatan	Tanah Siman bin Iming
Barat	Tanah DKI/ Perumahan sederhana.

Dengan demikian tanah yang digugat oleh PARA PENGGUGAT, tanah yang berada dilokasi yang lain, bukan dilokasi tanah yang menjadi milik TERGUGAT I.

Berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT I uraikan tersebut diatas mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

**III. DALAM REKONPENS**

Bahwa segala hal yang telah diuraikan dalam konpensi, baik bagian eksepsi maupun pokok perkara diatas mohon dianggap termasuk sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonpensi ini.

1. Bahwa TERGUGAT I memiliki tanah seluas 3000 m2 di Kelurahan Joglo, berdasarkan Akta Tukar Menukar No. 03/1977 dengan TERGUGAT 11 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs ZAINUDIN berkedudukan di Jakarta Barat, pada tanggal 2 juli 1977, yang-berasal dari Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III.

Hal 18 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah milik TERGUGAT I sesuai Akta Tukar Menukar no. 03/1977, Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III seluas 3000 M2, dengan batas – batas sebagai berikut, sebelah

Utara	Tanah Sdr. 11jas Gozali
Timur	Saumin
Selatan	Wilayah Jawa Barat
Barat	Tanah DKI/ Perumahan sederhana.

3. Bahwa, TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT I KONPENSİ tidak mempunyai hak lagi atas Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III, seluas 5220. M2, yang dibeli oleh TERGUGAT 11, oleh karena, Tanah tersebut telah di jual kepada TERGUGAT 11 berdasarkan akta tanggal 14 Oktober 1972 sebagaimana yang diterangkan oleh Kantor Kelurahan Joglo pada tanggal 30 Oktober 1995.
4. Bahwa Surat Keterangan Kelurahan Joglo pada tanggal 30 Oktober 1995, telah diperkuat oleh Keterangan dari Kantor Kelurahan Joglo, yang terbaru, yaitu pada tanggal 20 Oktober 2017.
5. Bahwa akan tetapi diatas tanah tersebut saat ini ditempati secara tidak sah oleh TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT I REKONPENSİ, tanpa seizin PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT I KONPENSİ.
6. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT I REKONPENSİ, yang telah menempati tanah milik PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT I KONPENSİ, adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT I KONPENSİ.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi TERGUGAT I, dan menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat Diterima

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan SAH DAN BERHARGA Akta Tukar Menukar No. 03/1977 , yang dibuat antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs ZAINUDIN berkedudukan di Jakarta Barat , pada tanggal 2 Juli 1977 atas Tanah Milik Adat Girik C.364

Hal 19 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.40 S III seluas 3000 M2.

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

## DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya .
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT I KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI adalah pemilik tanah yang sah atas Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III seluas 3000 M2, berdasarkan Akta Tukar Menukar no. 03/1977, dengan batas – batas sebagai berikut, sebelah

Utara	Tanah Sdr. Iljas Gozali
Timur	Saumin
Selatan	Wilayah Jawa Barat
Barat	Tanah DKI/ Perumahan sederhana.

4. MENGHUKUM TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT I KONPENSI, atau siapapun yang mendapat hak daripadanya, untuk mengosongkan Tanah Milik Adat Girik C.364 P.40 S III seluas 3000 M2, dengan batas – batas tanah sebagai berikut, sebelah

Utara	Tanah Sdr. Iljas Gozali
Timur	Saumin
Selatan	Wilayah Jawa Barat
Barat	Tanah DKI/ Perumahan sederhana.

Untuk selanjutnya diserahkan kepada PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT I KONPENSI

Apabila perlu pengosongan dibantu oleh dari pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia.

5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT I KONPENSI untuk membayar uang paksa senilai Rp 10.000.000 ( Sepuluh juta rupiah ) setiap harinya, bila lalai dalam melaksanakan isi Keputusan Gugatan Rekonpensi ini.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, (uitvoerbaar bij voorad ).
7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT I KONPENSI untuk membayar biaya perkara.  
Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo et bono );

Hal 20 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Januari 2018, sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

Bahwa pada prinsipnya gugatan Penggugat bermula dari penerbitan sertifikat hak milik No. 04874/Kelurahan Joglo atas nama Dokter Darmawan Kartono yang dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana putusan No. 154/G.TUN/2004/PTUN.JKT berdasarkan gugatan Tergugat 1, yang oleh Penggugat diklaim sertifikat tersebut berada di atas tanah milik Penggugat (quod non), seperti didalilkan oleh penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat poin 8 halaman 5 : "*bahwa Tergugat 1 menggugat Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat (incasu TURUT TERGUGAT 2) atas penerbitan sertifikat hak milik No. 04874/Kelurahan Joglo atas nama Dokter Darmawan Kartono....*";

Bahwa oleh karena itu seharusnya Penggugat mengikut sertakan Dokter Darmawan Kartono dalam Gugatannya sebagai Tergugat karena sudah jelas Dokter Darmawan Kartono tersebutlah yang pertama sekali memohonkan hak atas tanah objek gugatan ini ke Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat dan pengadilan harus pula menguji hak Dokter Darmawan Kartono atas objek gugatan aquo;

Bahwa karena gugatan Penggugat kurang pihak, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

**A. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa seluruh dalil yang telah diuraikan Tergugat II dalam eksepsi secara mutatis mutandis termasuk dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa dalil Penggugat yang menyebut Tergugat II melakukan tukar menukar dengan Tergugat I atas tanah Girik C 364 Persil 40 S. III, adalah dalil yang tidak benar, karena Tergugat II tidak mengetahui letak tanah aquo, tidak pernah membeli tanah aquo, apalagi melakukan tukar menukar dengan tanah tanah aquo, oleh karena itu Tergugat II meminta agar Penggugat membuktikan dalil tersebut di muka persidangan ini.

Hal 21 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat II uraikan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini dan memberikan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya.
  2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat I atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas telah mengajukan Jawaban tertanggal 23 Januari 2018, sebagai berikut :

### A. DALAM EKSEPSI

- I. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara aquo (Kompetensi Absolut).
  - a. Bahwa Para Penggugat mengklaim memiliki bidang tanah sawah dan darat terdaftar dalam Girik Letter C No. 364 dengan No. Kohir 3.02.02.01.01-094 terlihat dalam Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta yang dikeluarkan Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tertanggal 11 Oktober 1983, sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatan aquo.
  - b. Bahwa dalam gugatan posita point (6) halaman 4 Para Penggugat mendalilkan Gering Bin Liin maupun Para Penggugat selaku Ahli Waris Gering Bin Liin tidak pernah mengalihkan kepada siapapun terhadap bidang tanah sawah dalam Girik Letter C No. 364 Persil No. 40 S. 111.
  - c. Bahwa Para Penggugat mendalilkan jika kepemilikan bidang tanah sawah seluas 3.000 M2 yang terletak sekarang di Blok Robambu RT 006 RW 008 Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan Kota

Hal 22 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Barat berdasarkan Girik Letter C No. 364 Persil No. 40 S. III oleh Tergugat I atas dasar Akta Tukar Menukar No. 03/1977 tanggal 2 Juli 1977 ditandatangani Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk dengan pihak PT. Copylast Indonesia (in casu Tergugat II) yang dikuasakan kepada S. Silalahi, MA. Walikota Jakarta Barat (in casu Turut Tergugat I) merupakan suatu KEJANGGALAN dan perbuatan yang tidak benar bersifat melawan hukum, oleh karena menurut Para Penggugat bidang tanah sawah miliknya yang terdapat dalam Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta yang dikeluarkan Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tertanggal 11 Oktober 1983 adalah seluas 5. 229 M2 dan tidak pernah diperjualbelikan kepada siapapun baik pada tahun 1977 dan atau sebelum tahun 1977.

- d. Bahwa mengingat Para Penggugat meragukan dan merasa ada kejanggalan atas terbitnya Akta Tukar Menukar No. 03/1977 tanggal 2 Juli 1977 yang menyebabkan bidang tanah sawah seluas 3.000 M2 beralih kepada Tergugat I, maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara atas terbitnya akat tukar menukar tersebut, oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili dan memutus perkara a quo.
- e. Bahwa Akta Tukar Menukar No. 03/1977 tanggal 2 Juli 1977 yang diterbitkan oleh PPAT Kecarnatan Kebon Jeruk adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana yang diatur dalam dalam pasal- 1 angka 3 UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan. perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perclata".

## II. GUGATAN KURANG PIHAK

- a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan jika peralihan bidang tanah sawah

Hal 23 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 3.000 M2 berdasarkan Girik Leter C No. 364 Persil No. 40 S. III atas dasar Akta Tukar Menukar No. 03/1977 tanggal 2 Juli 1977 yang ditandatangani Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk, antara Tergugat I dan Tergugat II.

- b. Bahwa Akta Tukar Menukar No. 03/1977 tanggal 2 Juli 1977 yang ditandatangani Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk, merupakan dasar peralihan hak antara Tergugat I dan Tergugat II yang menyebabkan bidang tanah Para Penggugat beralih kepada pihak lain.
- c. Bahwa seharusnya Para Penggugat mengikutsertakan Camat Kebon Jeruk sebagai pihak dalam perkara a quo, dengan tidak diikutsertakannya Camat Kebon Jeruk sebagai pihak maka gugatan Para Penggugat dinyatakan kurang pihak sebagaimana dalam Yurisprudensi Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyebutkan "pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap, maka gugatan penggugat yang kurang pihak harus dinyatakan batal tidak dapat diterima (niet ontvankelijk)"

### III. GUGATAN PARA PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

- a. Bahwa diikutsertakannya Walikota Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai Turut Tergugat I dalam perkara a quo oleh karena Para Penggugat beranggapan Walikota Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai pejabat publik telah melakukan tindakan hukum yang salah guna kepentingan Perseroan Terbatas yang merupakan badan hukum privat.
- b. Bahwa Para Penggugat tidak mencermati Akta Tukar Menukar No. 03/1977 tanggal 2 Juli 1977 yang ditandatangani Drs. Zainuddin selaku PPAT Kecamatan Kebon Jeruk, mengingat S. Silalahi, MA. dalam menandatangani akta tersebut kapasitasnya bukan sebagai pejabat publik yang mewakili Pemerinah Provinsi DKI Jakarta, melainkan sebagai warga masyarakat biasa atas nama pribadi yang mewakili bertindak untuk dan atas nama Real Estate di Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 1 Agustus 1974.
- c. Bahwa gugatan Para Penggugat error in persona, seharusnya Para Penggugat tidak mengajukan gugatan kepada Walikota Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai Turut Tergugat I melainkan gugatan langsung ditujukan kepada S. Silalahi, MA. sebagai Kuasa Hukum Real Estate dalam hal ini Tergugat II.

Bahwa oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim agar menerima

*Hal 24 Put. No. 610/ Pdt/2020/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

eksepsi Turut Tergugat I dan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklaard).

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam jawaban, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Para Penggugat dalam gugatan yang menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Turut Tergugat I
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Para Penggugat yang mengatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena sebagai Pejabat Publik Walikota Kota Administrasi Jakarta Barat tidak dibenarkan melakukan tindakan hukum untuk kepentingan Perseroan Terbatas atau Badan Hukum Privat, terbukti dalam petitum pun, Para Penggugat tidak mengajukan tuntutan kepada Turut Tergugat I
3. Bahwa dalil Para Penggugat dalam gugatannya adalah mengada-ada dan tidak berdasar, mengingat tidak ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I terkait adanya Akta Tukar Menukar No. 03/1977 tanggal 2 Juli 1977, mengingat yang menandatangani akta tersebut bukan Turut Tergugat I melainkan S. Silalahi, MA sebagai Kuasa dari Real Estate di Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 1 Agustus 1974 yang dalam kapasitasnya tidak mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
6. Bahwa tindakan yang dilakukan S. Silalahi, MA sebagai kuasa dari Real Estate di Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk kapasitasnya bukan sebagai Walikota Jakarta Barat yang mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, tetapi hanya sebagai warga masyarakat yang diberikan kuasa untuk melakukan tindakan hukum menandatangani Akta Tukar Menukar No. 03/1977 tanggal 2 Juli 1977 bukan untuk kepentingan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, melainkan atas nama pribadi yang mewakili bertindak untuk dan atas nama Real Estate di Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk berdasarkan Surat Kuasa

Hal 25 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 Agustus 1974.

Berdasarkan fakta hukum dan uraian-uraian tersebut, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 17 September 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI :**

### **- DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut;

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

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat tersebut untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat pada perkara *a quo*;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Ahli Waris sah dari Alm. Gering Bin Liin;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang menyatakan diri sebagai Pemilik Tanah Objek Gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat II yang menjadikan Tanah Objek Gugatan sebagai objek tukar menukar dengan Tergugat I pada tahun 1977 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan tukar menukar pada tahun 1977 antara Tergugat I dengan Tergugat II atas Tanah Objek Gugatan adalah tidak memiliki kekuatan hukum dan oleh karenanya menyatakan Akta Tukar Menukar No.03/1977, tanggal 2 Juli 1977 yang dibuat dihadapan Drs. Zainuddin selaku PPAT

Hal 26 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kebon Jeruk adalah tidak berkekuatan hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum;

7. Menyatakan bahwa Tanah Objek Gugatan Girik Leter C No. 364 Persil No.40.S.III, seluas  $\pm$  3.000 M2 dari keseluruhan seluas  $\pm$  5229M2 sesuai dengan Girik Leter C No. 364 Persil No.40.S.III adalah milik sepenuhnya Para Penggugat selaku Ahli Waris Alm. Gering Bin Liin;
8. Menolak gugatan Para Penggugat tersebut untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk serta taat melaksanakan putusan ini;

## **DALAM REKONPENSİ :**

- Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi tersebut;

## **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :**

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.381.000,- (tiga juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

## **Membaca :**

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Tergugat I pada tanggal 26 September 2019, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 September 2019 Nomor 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tersebut ;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 24 Juni 2020 kepada Penggugat I sampai dengan Penggugat IV, Tergugat II pada tanggal 23 Juni 2020, kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 23 Juni 2020, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
3. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Turut Tergugat I pada tanggal 8 Juli 2020, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 September 2019 Nomor

Hal 27 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

697/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tersebut, dimana isi putusan diberitahukan kepada Turut Tergugat I pada tanggal 25 Juni 2020 ;

4. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 9 Juli 2020 kepada Penggugat I sampai dengan Penggugat IV, Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2020, kepada Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2020 dan Turut Tergugat II pada tanggal 10 Juli 2020, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
5. Memori banding dari Pembanding semula Tergugat I tertanggal 15 Juli 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 15 Juli 2020, dan telah diserahkan kepada Para Terbanding Is/d IV semula Para Penggugat I s/d IV pada tanggal 24 Agustus 2020, kepada Terbanding V semula Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2020, dan kepada Turut Terbanding I sampai dengan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2020 ;
6. Memori banding dari Turut Terbanding I /Pembanding semula Turut Tergugat I tertanggal 31 Agustus 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 2 September 2020, ;
7. Kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 31 Agustus 2020, yang di terima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Agustus 2020, dan telah diserahkan ke Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 31 Agustus 2020
8. Kontra memori banding dari Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat I tertanggal 7 September 2020, yang di terima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 7 September 2020, dan telah diserahkan ke Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 8 September 2020 ;
9. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 9 Juli 2020, dan kepada Terbanding I sampai dengan Terbanding IV semula Tergugat i sampai dengan

Hal 28 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV pada tanggal 24 Juli 2020, kepada Terbanding V semula Tergugat II pada tanggal 23 Juni 2020 dan kepada Turut Terbanding I sampai dengan Turut Terbanding II pada tanggal 23 Juni 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan menurut Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah menyampaikan risalah memori banding yang intinya sebagai berikut :

- Judex Factie tingkat Pertama telah salah dan tidak memberikan pertimbangan hukum mengenai eksepsi kurang pihak, bahwa gugatan para Terbanding dahulu para Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan kurang pihak ;
- Judex factie Tingkat Pertama telah salah dan tidak memberikan pertimbangan hukum mengenai Para Terbanding/dahulu Para Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan aquo ;
- Judex Factie tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II/ Pembanding semula Tergugat I telah menyampaikan risalah memori banding yang intinya sebagai berikut :

- Judex Factie dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap eksepsi yang diajukan Pembanding/dahulu Turut Tergugat I ;
- Judex Factie tidak memberikan pertimbangan hukum yang sempurna terhadap jawaban Pembanding/dahulu Turut Tergugat I ;
- Judex Factie tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap alat bukti pembanding/dahulu Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah menyampaikan risalah kontra memori banding terhadap memori banding Turut Terbanding I /Pembanding semula Turut Tergugat I yang intinya sebagai berikut :

Hal 29 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada pokoknya Para Terbanding semula Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Pembanding dahulu Turut Tergugat I selain apa yang dibenarkan menurut hukum ;
- Bahwa pada pokoknya Para Terbanding semula Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Pembanding dahulu Turut Tergugat I pada lembar 4 (empat) huruf B dalam pokok perkara tentang pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah menyampaikan risalah kontra memori banding terhadap memori banding Pembanding semula Tergugat I yang intinya sebagai berikut :

- Bahwa pada pokoknya Para Terbanding semula Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Pembanding dahulu Turut Tergugat I selain apa yang dibenarkan menurut hukum ;
- Bahwa Pembanding didalam mengutip pertimbangan Majelis hakim tidak utuh dan tidak lengkap sehingga hal tersebut dapat menyesatkan dan mengaburkan Majelis hakim Tingkat banding dalam mempertimbangkan dan memutus perkara aquo ;
- Bahwa dalil-dalil Pembanding semula Tergugat I telah menuduh Para Terbanding semula Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memutar balikan fakta hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, dan mempelajari dengan seksama Berita Acara sidang berserta surat-surat bukti dan keterangan para saksi dalam berkas perkara tersebut, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 17 September 2019, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah membaca, meneliti dan mencermati pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, mengenai gugatan, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan penerapan Hukum dalam putusan di Pengadilan Tingkat Pertama, karena telah sesuai dengan fakta dan bukti-bukti dipersidangan ;

Hal 30 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt. Brt tanggal 17 September 2019, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat di pertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pembanding dikarenakan putusan Pengadilan Tingkat Banding menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, oleh karena Pembanding semula Tergugat I berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan Ulangan Jawa, Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding I / Pembanding semula Turut Tergugat I tersebut.
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 17 September 2019 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada Hari Rabu tanggal 2 Desember 2020 oleh kami **NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. AHMAD SHALIHIN, S.H. MH** dan **YONISMAN, S.H., M.H** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam

Hal 31 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **8 Desember 2020** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **DEWI RAHAYU.,S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar;

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

**H.AHMAD SHALIHIN.,S.H.,M.H**

**NYOMAN DEDY TRIPARSADA,S.H.,M.H**

**YONISMAN.,S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

**DEWI RAHAYU.,S.H.M.H.**

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Biaya Proses	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp 150.000,-

Hal 32 Put. No. 610/ Pdt/2020/PT.DKI