



PUTUSAN

Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. TING, AURELIA YUWITA ELIKA**, dahulu bernama TING, TSUEN PU (dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis TING AURELIA YUWITA E) bertempat tinggal di Jl. Tanjung Duren Utara II/391 RT.011, RW.002, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selaku Ahli Waris dari WEN CHIE SIANG (Almarhum) berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. 03/KHW/XII/2010 tanggal 16 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Doktor AGUS SANTOSO SURYADI, SH, MH, Msi, Mkn. Notaris PPAT di Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula PENGGUGAT I**;
- 2. FRANCISCUS PRIHADI**, bertempat tinggal di Jl. Tawakal VIII/19, RT 006/RW 009 Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II semula PENGGUGAT II**;
dalam hal ini masing-masing memberi kuasa kepada JOHANES RAHARJO, SH., MH., M. INTAN A. KUNANG, SH., MH., Y. ERWIN PRATASIK, SH., Para ADVOKAT pada Kantor Hukum "JOHANES RAHARJO, SH, MH & PARTNERS" beralamat kantor di Grha Tirtadi Lt 5 R 507, Jl. Raden Saleh No. 20 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.010/JRP-PDT/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 dan Surat Kuasa Khusus No.011/JRP-PDT/II/2019 tanggal 4 Februari 2017 untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT**;

Hal. 1 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



MELAWAN

1. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri cq. PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA** berkantor Jalan Medan Merdeka Selatan No.8-9 Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;
2. **PT. MARGA LINGKAR JAKARTA**, berkedudukan di Jakarta beralamat kantor di Plaza Tol Meruya, RT.5/RW.11, Meruya Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kasdin Simanjuntak, SH., MH., dkk., Para Advokad pada Kantor Hukum Bravo & Associates, beralamat di Gedung AKA, Lantai 4, R. 401, Jalan Bangka Raya No. 2, Pela Mampang, Jakarta Selatan 12720 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Agustus 2019;
3. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri cq. Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. PEMERINTAH KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT** berkantor di Jalan Raya Kembangan Nomor 2, RT.02/RW.02, Kembangan Selatan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili kuasanya Drs. Didit Sumaryanta, dkk., Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berkantor pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Barat Jalan Raya Kembangan Nomor 2, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2131/-075.4 tanggal 20 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III**;
4. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA BARAT**, berkantor di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya, RT.1/RW.3, Kembangan Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nur Ihwan, S.H., M.H., dkk., beralamat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Komplek Perum Permata Buana, Jl. Kembangan Utama, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6882/14-31.73/X/2017 tanggal

Hal. 2 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Oktober 2017 ; selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;**

5. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri cq. Gubernur DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Barat cq. CAMAT KEMBANGAN**, beralamat kantor di Jl. Pulau Tidung VIII Blok B4 No.5, RT.13/RW.9, Kembangan Utara, Kembangan, dalam hal ini diwakili kuasanya Drs. Didit Sumaryanta, dkk., Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berkantor pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Barat Jalan Raya Kembangan Nomor 2, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 636/075.4 tanggal 10 September 2017, Kota Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;**

6. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri cq. Gubernur DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Barat cq. Camat Kembangan cq. LURAH MERUYA UTARA**, beralamat kantor di Jl. Aries Permai, RT.2/RW.6, Meruya Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili kuasanya Drs. Didit Sumaryanta, dkk., Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berkantor pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Barat, Jalan Raya Kembangan Nomor 2, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 595/075.4 tanggal 13 Nopember 2017 ; selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 31 Januari 2019, dalam perkara para pihak tersebut di atas ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 Agustus 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah Nomor Register 544/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Brt., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Hal. 3 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, PENGGUGAT I adalah pemilik 1 (satu) bidang tanah luas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan GIRIK NO.1473 PERSIL NO. 78 D.II terdaftar atas nama NUSIH BIN SAMAN----BUKTI P-1; yang diperoleh berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 669/C/KMB/MU/1995 tanggal 29 Desember 1995 dibuat oleh dan dihadapan Doctorandus Haji MOCHAMAD MISMAN CAMAT/ PPAT Kecamatan Kembangan Wilayah Jakarta Barat antara SITI AMENAH selaku PENJUAL dengan Tuan WEN CHIE SIANG selaku PEMBELI -----BUKTI P-2A;

AKTA JUAL BELI No. 556A/C/KMB/MU/1995 tanggal 10 Nopember 1995, dibuat oleh dan dihadapan Doctorandus Haji MOCHAMAD MISMAN CAMAT/PPAT Kecamatan Kembangan Wilayah Jakarta Barat, antara PARA AHLI WARIS NUSIH BIN SAMAN selaku PENJUAL kepada SITI AMENAH selaku PEMBELI.-----BUKTI P-2B; yang terletak di Provinsi Daerah Tingkat I DKI Jakarta, Kotamadya Daerah Tingkat II Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Meruya Utara, setempat dikenal sebagai Meruya Ilir Rt. 001/04.

Batas-batas pada saat terjadi teransaksi jual beli sebagai berikut :

- Utara : tanah Asid/Sanen
- Timur : tanah Sari
- Selatan : tanah Asmin
- Barat : tanah H. Hamin

Bukti kepemilikan tanah PENGGUGAT I luas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) vide BUKTI P-1, P-2A, P-2B telah dikuatkan juga berdasarkan SURAT KETERANGAN dari LURAH MERUYA UTARA (TURUT TERGUGAT III) No. 153/1.711.1 tanggal 29 Desember 1995 tentang tanah GIRIK C.NO.1473 PERSIL NO.78.D.II.-----BUKTI P-3; dan ditegaskan juga dalam SURAT KETERANGAN Nomor : 105/1.711.1 tanggal 1 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh LURAH MERUYA UTARA (TURUT TERGUGAT III)-----BUKTI P-4;

2. Bahwa, sekarang diatas tanah milik PENGGUGAT I seluas 750 m² vide BUKTI P-1 s/d P-4 sebagian terkena JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) dan sebagian terkena Rencana

Hal. 4 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan ARTERI sisi TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) tepatnya pada posisi antara KM 09-400 s/d KM 09-600 jalur dari GERBANG MERUYA UTARA 3 KE ARAH EXIT TOL MERUYA/SRENGSENG.-----BUKTI P-5;

2.1. Yang terkena JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) adalah seluas 231 m² (sebagian dari luas 750 m²).

2.2. Yang terkena Rencana Jalan ARTERI sisi JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) adalah seluas 519 m² (sebagian dari luas 750 m²).

3. Bahwa, PENGGUGAT II adalah pemilik 1 (satu) bidang tanah luas 296 m² (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 4613/MERUYA UTARA terdaftar atas nama FRANCISCUS PRIHADI -----BUKTI P-6; yang diperoleh berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 dibuat oleh dan dihadapan STEPHANY MARIA LILIANI,SH., NOTARIS/PPAT wilayah Jakarta Barat-----BUKTI-7; yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Meruya Utara, setempat dikenal sebagai Jl. Kampung Meruya Utara RT.006/01.

Batas-batas pada saat terjadi transaksi jual beli sebagai berikut :

- Utara : BPPT
- Timur : Tanah Makam Serang
- Selatan : BPPT
- Barat : Noar

4. Bahwa, sekarang diatas tanah milik PENGGUGAT II luas 296 m² (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) vide BUKTI P-6, P-7 terkena JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) tepatnya posisi ± 300 meter setelah GERBANG TOL MERUYA UTARA 3 KE ARAH MERUYA/ SRENGSENG, antara KM 09-200 s/d KM 09-400.----BUKTI P-8;

5. Bahwa, terhadap tanah milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7 PENGGUGAT II telah melakukan kewajiban untuk membayar PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)-----BUKTI P-9;

Hal. 5 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



6. Bahwa, PARA TERGUGAT telah melakukan penguasaan secara MELAWAN HUKUM atas tanah milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 dan PENGGUGAT II vide BUKTI P-6 s/d P-7 yang kemudian dibangun JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) TANPA IJIN dan TANPA PEMBERIAN GANTI RUGI kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II.

7. Bahwa, sebelum pembangunan JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) PENGGUGAT I pernah mengajukan Surat Permohonan untuk meminta ganti kerugian kepada TERGUGAT I sesuai surat dari PENGGUGAT I tanggal 28 Januari 2013-----BUKTI P-10;

8. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT I mendapatkan UNDANGAN RAPAT dari SEKDA PEMPROV DKI sesuai surat Nomor : 894/1.711.37 tanggal 19 April 2013 ditujukan kepada :

1. WALIKOTA JAKARTA BARAT
2. KEPALA BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA
3. CAMAT KEMBANGAN
4. LURAH MERUYA UTARA
5. Sdr. FRANCISCUS PRIHADI selaku kuasa WEN CHIE SIANG.

untuk membahas permohonan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT I sebagaimana dituangkan dalam acara rapat dikutip sebagai berikut : "acara : Membahas permohonan ganti rugi tanah Girik C 1473 Persil 78 atas nama Nusih Bin Saman D II seluas ± 750 m² yang terletak di Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan dan terkena Trace JORR W2 Utara."-----BUKTI P-11;

Selanjutnya pada tanggal 25 April 2013 diadakan RAPAT dihadiri oleh :

- PENGGUGAT I
- TERGUGAT I diwakili oleh BIRO HUKUM
- LURAH MERUYA UTARA (TURUT TERGUGAT III)
- CAMAT KEMBANGAN (TURUT TERGUGAT II)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai DAFTAR HADIR RAPAT No. 849/-1.711.37 tanggal 25 April 2013.-----BUKTI P-12;

Bahwa, dalam rapat vide BUKTI P-11, P-12 belum ada pembicaraan atau kesepakatan mengenai tuntutan ganti rugi.

9. Bahwa, PENGGUGAT I telah menerima TEMBUSAN Surat No. 147/1.711.1 tanggal 15 Mei 2013 dari KELURAHAN MERUYA UTARA in casu TURUT TERGUGAT III yang ditujukan kepada KEPALA BIRO HUKUM SETDA PROVINSI DKI JAKARTA Perihal : Permohonan Keterangan Riwayat Tanah GIRIK C 1473 PERSIL 78 D II-----BUKTI P-13 yang isinya dikutip sebagai berikut :

“Sehubungan dengan surat Kepala Biro Hukum Provinsi DKI Jakarta, Nomor : 924/-1.711, perihal sebagaimana tersebut diatas, dengan ini diberitahukan bahwa kami tidak dapat memberikan riwayat tanah Girik C. 1473 Persil 78 D. II atas nama Nusih bin Saman dikarenakan pada catatan Buku Letter C Kelurahan Meruya Utara telah rusak/hancur.

Demikian penjelasan ini disampaikan agar menjadi maklum dan guna bahan pertimbangan selanjutnya.”

Bahwa frasa pada kalimat :

“....leter C Kelurahan Meruya Utara telah rusak / hancur....”

Mengandung makna dan diartikan :

Bahwa, sebelumnya dikeluarkan Surat vide BUKTI P-13 a-quo telah terbukti TURUT TERGUGAT III pernah memiliki BUKU LETER C Kel. Meruya, yang mencatat adanya GIRIK C 1473 PERSIL 78 D II a/n NUSIH bin SAMAN kemudian ternyata telah RUSAK / HANCUR.

10. Bahwa, PENGGUGAT II telah mengajukan permohonan untuk meminta ganti kerugian kepada TERGUGAT III sebagaimana surat PENGGUGAT II:

- Surat tanggal 14 April 2014 -----BUKTI P-14
- Surat tanggal 24 Juni 2014-----BUKTI P-15
- Surat tanggal 25 Juni 2014-----BUKTI P-16

11. Bahwa, Surat Permohonan Ganti Rugi dari PENGGUGAT I (vide BUKTI P-10) dan PENGGUGAT II (vide BUKTI P-14, P-15, P-16) dibalas oleh TERGUGAT III melalui Surat No. 732/-1.711.8 tanggal 1

Hal. 7 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2015 yang ditujukan kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II----- BUKTI P-17

Yang intinya :

Bahwa TERGUGAT III beranggapan Tanah milik PENGGUGAT I (vide BUKTI P-1 s/d P-4) dan Tanah milik PENGGUGAT II (vide BUKTI P-6, P-7) adalah tanah Ex BPPT yang dibebaskan oleh TERGUGAT III.

Sehingga permohonan ganti rugi tidak dapat ditindaklanjuti dan TERGUGAT III menyarankan agar PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II menempuh jalur hukum.

12. TANAH LUAS 750 M2 SESUAI GIRIK C NO. 1473 PERSIL 78 D II ATAS NAMA NUSIH BIN SAMAN ADALAH MILIK PENGGUGAT I VIDE BUKTI P-1 S/D P-4

Bahwa, SANGAT TIDAK BERDASAR HUKUM DAN SANGAT KELIRU alasan TERGUGAT III yang beranggapan bahwa Tanah luas 750 M2 sesuai GIRIK C No. 1473 PERSIL 78 D II a/n NUSIH BIN SAMAN adalah TANAH EX BPPT yang telah dibebaskan TERGUGAT III.

FAKTANYA :

Tanah Luas 750 m2 sesuai GIRIK C No. 1473 PERSIL 78 D II a/n NUSIH BIN SAMAN ADALAH MILIK PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4. BUKAN TANAH EX BPPT yang dibebaskan TERGUGAT III.

JADI Penguasaan tanah milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang menganggap sebagai TANAH EX BPPT adalah PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM.

13. TANAH LUAS 296 M2 SESUAI SHM NO. 4613/MERUYA UTARA ADALAH TANAH MILIK PENGGUGAT II VIDE BUKTI P-6, P-7.

BUKAN TANAH EX BPPT YANG DIKUASAI PARA TERGUGAT.

Bahwa, TERGUGAT III yang beranggapan TANAH seluas 296 M2 vide SHM No. 4613/ MERUYA UTARA a/n PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7 sebagai TANAH Ex BPPT yang dikuasai TERGUGAT III sebagaimana yang dinyatakan dalam Surat vide BUKTI P-17 butir angka 2.

ADALAH :

Hal. 8 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANGGAPAN YANG SANGAT KELIRU, YANG TIDAK BERDASAR HUKUM, SEHINGGA :

Penguasaan tanah a-quo oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang hanya berdasarkan ANGGAPAN yang SALAH adalah PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM.

14. PARA TERGUGAT BERITIKAD TIDAK BAIK, SENGAJA MENGHINDAR TANGGUNG JAWAB MEMBAYAR GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II YANG TERKENA TOL JORR W2.

Bahwa, BADAN PERTANAHAN NASIONAL (in casu TURUT TERGUGAT I) melalui PANITIA PENGADAAN TANAH sesuai surat No. 718/P2T-Set.B/2014 tanggal 29 Agustus 2014 yang ditujukan kepada KETUA TPT RUAS TOL JORR W2 DITJEN BINA MARGA KEMENTERIAN PU, yang tembusannya ditujukan kepada TERGUGAT III.

Menyatakan :

“Sehubungan dengan telah digunakan fisik JORR W2 Utara dan masih adanya klaim bidang tanah dari beberapa pihak lain, dengan ini saya sampaikan beberapa hal sebagai berikut :

1. Bahwa masih terdapat sisa bidang tanah yang terkena trase JORR W2 Utara yang belum dilakukan appraisal;
2. Bahwa bidang tanah dimaksud di atas berdasarkan peta Inventarisasi P2T Kota Adm. Jakarta Barat Nomor 235/2009 tanggal 5 Mei 2009 terdaftar dengan peta bidang nomor 12 a.n Syamsuddin Mustafa/Pemda Seb seluas +296 m2 dan No. 96 a.n Pemda seluas + 231 M2 yang terkena trase JORR W2 Utara;
3. Bahwa berkenaan dengan hal tersebut di atas dan untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007 tanggal 21 Mei 2007, dimohon kepada saudara agar melaksanakan penilaian harga tanah yang terkena pembangunan JORR W2 Utara melalui Lembaga Penilai Harga (Tim Appraisal).

Atas kerjasama Saudara, saya ucapkan terima kasih.”-----BUKTI P-18;

Hal. 9 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa, SURAT dari TURUT TERGUGAT I vide BUKTI P-18 membuktikan adanya FAKTA-FAKTA KEBENARAN sebagai berikut

15.1. Fakta, bahwa TOL JORR W2 UTARA sudah digunakan namun masih ada tanah yang belum dibayar ganti ruginya.(in casu Tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II);

15.2. Fakta, bahwa tanah milik PENGGUGAT I luas 750 m2 vide BUKTI P-1 s/d P-4 yang sebagian luasnya yaitu 231 m2 TERKENA JALUR TOL JORR W2 UTARA.

Diakui dalam SURAT BUKTI P-18 angka No. 2.

15.3. Fakta, bahwa tanah milik PENGGUGAT II luas 296 m2 vide BUKTI P-6, P-7 seluruhnya TERKENA JALAN TOL JORR W2 UTARA.

Diakui dalam surat BUKTI P-18 angka No. 2.

15.4. Fakta, bahwa Tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II a-quo yang terkena TOL JORR W2 UTARA BELUM dilakukan APPRAISAL PENILAIAN HARGA bidang tanah.

15.5. Fakta, bahwa Tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II a-quo yang terkena TOL JORR W2 UTARA BELUM DIBAYAR GANTI RUGI.

15.6. Fakta, bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sengaja TIDAK BERITIKAD BAIK, memanipulasi Fakta seolah-olah TANAH luas 750 m2 milik PENGGUGAT I dan TANAH luas 296 m2 milik PENGGUGAT II adalah tanah Ex BPPT yang dibebaskan TERGUGAT III.

Padahal :

Tanah a-quo adalah jelas-jelas milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 dan milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7.

16. TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III MEMANIPULASI FAKTA TANAH MILIK PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II.

Bahwa, apabila SURAT JAWABAN dari TERGUGAT III vide BUKTI P-17 DISANDINGKAN dengan SURAT dari TURUT TERGUGAT I vide BUKTI P-18 maka SANGAT JELAS TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III memanipulasi Fakta Tanah milik PENGGUGAT I vide

Hal. 10 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



BUKTI P-1 s/d P-4 dan Tanah milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7, P-9.

LETAK MANIPULASI FAKTA NYA :

Menurut SURAT JAWABAN dari TERGUGAT III vide BUKTI P-17 menyatakan:

- Tanah luas 750 m2 yang sebenarnya milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 diakui seolah-olah tanah Ex BPPT yang dibebaskan TERGUGAT III.
- Tanah luas 296 m2 yang sebenarnya milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7, P-9 diakui seolah-olah tanah Ex BPPT yang dibebaskan TERGUGAT III.

Padahal faktanya :

Sesuai SURAT dari TURUT TERGUGAT I vide BUKTI P-18 yang tembusannya ditujukan kepada TERGUGAT III telah TEGAS DINYATAKAN bahwa :

- Tanah luas 231 m2 adalah sebagian dari tanah luas 750 m2 milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4.
- Tanah luas 296 m2 adalah tanah milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7.

17. TANAH MILIK PENGGUGAT I VIDE BUKTI P-1 S/D P-4 DAN TANAH MILIK PENGGUGAT II VIDE BUKTI P-6, P-7, P-8 TIDAK PERNAH DIBEBASKAN, OLEH TERGUGAT III MAUPUN PIHAK MANAPUN JUGA.

Bahwa, tanah milik PENGGUGAT I luas 750 m² vide BUKTI P-1 s/d P-4 dan tanah milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7 sampai dengan gugatan a-quo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, PARA PENGGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun yang bersifat memindahtangankan, mengalihkan, melepaskan hak dan atau menjual baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak manapun juga termasuk kepada PARA TERGUGAT.

Namun faktanya :



Diatas tanah milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 telah dikuasai oleh PARA TERGUGAT dan selanjutnya dibangun jalan JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA)

17.1. Tanah milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 yang terkena JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) adalah seluas 231 m² sedangkan sisanya luas 519 m² terkena RENCANA jalan ARTERI TOL JORR W2 UTARA.

17.2. Tanah milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7 yang terkena JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) adalah seluas 296 m² (seluruhnya).

JALAN TOL JORR W2 a-quo SUDAH BEROPERASI.

Padahal :

Tanah milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 dan tanah milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7 BUKAN MERUPAKAN ASET MILIK TERGUGAT I, atau TERGUGAT II, atau TERGUGAT III.

18. Bahwa, perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang telah MENGUASAI tanah milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 dan tanah milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7 yang selanjutnya dibangun JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) oleh TERGUGAT II tanpa ijin dan persetujuan PARA PENGGUGAT dan TANPA ADANYA PEMBERIAN GANTI RUGI kepada PARA PENGGUGAT selaku pemilik sah atas tanah, perbuatan PARA TERGUGAT adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM ex pasal 1365 KUH Perdata yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT.

19. Bahwa, TERGUGAT I dan TERGUGAT II, TERGUGAT III telah terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap tanah milik PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 dan tanah milik PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7:

19.1. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG PERTAMA ADALAH : TERGUGAT III TELAH MEMBEBASKAN TANAH MILIK PARA PENGGUGAT TANPA IJIN DAN PERSETUJUAN PARA PENGGUGAT DAN MENYERAHKAN TANAH A-QUO KEPADA TERGUGAT I



Bahwa, TERGUGAT III selaku Ketua Tim Tanah BPPT (BADAN PENYELESAIAN POLICY TOMANG) yang MENGAKU SEOLAH-OLAH telah melakukan pembebasan dan menguasai tanah milik PARA PENGGUGAT VIDE BUKTI P-1, P-2, P-3, P-4, P-6, P-7 TANPA IJIN DAN PERSETUJUAN PARA PENGGUGAT SELAKU PEMILIK dan TANPA pemberian GANTI RUGI kepada PARA PENGGUGAT, kemudian TERGUGAT III telah menyerahkan tanah a-quo kepada TERGUGAT I untuk dikuasai SECARA MELAWAN HUKUM dan dijadikan aset milik TERGUGAT I;

FAKTA ini DIAKUI sendiri oleh TERGUGAT III yang dinyatakan tegas dalam SURAT yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III No. 732/-1.711.8 tanggal 1 April 2015 butir angka 2 dan 3 vide BUKTI P-17.

19.2. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG KEDUA ADALAH : PEMBANGUNAN JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) TANPA PEMBAYARAN GANTI RUGI KEPADA PARA PENGGUGAT

Bahwa, fakta telah membuktikan bahwa JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) telah beroperasi namun TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III tidak pernah memberi ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT atas tanah yang terkena JALAN TOL JORR W2 a-quo;

Fakta TERBUKTI TEGAS sebagaimana dinyatakan secara tegas oleh TURUT TERGUGAT I melalui Surat vide BUKTI P-18 yang tembusannya ditujukan kepada TERGUGAT III.

Sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, TERGUGAT III telah terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

20. KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL

Bahwa, PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang sebagaimana telah diuraikan dalam dalil-dalil diatas telah menimbulkan kerugian secara MATERIIL dan atau IMATERIIL yang nyata diderita bagi PARA PENGGUGAT.

Hal. 13 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



20.1. KERUGIAN MATERIIL YANG DIDERITA PENGGUGAT I

Bahwa akibat PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan cara menguasai tanah PENGGUGAT I vide BUKTI P-1 s/d P-4 tanpa ijin dan pemberian ganti rugi kepada PENGGUGAT I sehingga PENGGUGAT I telah kehilangan nilai manfaat atas tanah milik PENGGUGAT I seluas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang apabila ditafsir harga tanah a-quo sekarang ini adalah Rp 20.000.000,-/m², maka kerugian nyata yang diderita oleh PENGGUGAT I adalah sebesar 750 m² x Rp20.000.000 = Rp15.000.000.000,-(lima belas miliar rupiah).

Rincian :

- a. Yang terkena JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) adalah 231 m² x Rp20.000.000 = Rp4.620.000.000,- (empat miliar enam ratus dua puluh juta rupiah).
- b. Yang terkena Jalan ARTERI TOL JORR W2 UTARA adalah 519 m² x Rp20.000.000 = Rp10.380.000.000,- (sepuluh miliar tiga ratus delapan puluh juta rupiah)

20.2. KERUGIAN MATERIIL YANG DIDERITA PENGGUGAT II

Bahwa akibat PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan cara menguasai tanah PENGGUGAT II vide BUKTI P-6, P-7 tanpa ijin dan pemberian ganti rugi kepada PENGGUGAT II apalagi diatas tanah a-quo telah dibangun JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) sehingga PENGGUGAT II telah kehilangan nilai manfaat atas tanah a-quo seluas 296 m² (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang apabila ditafsir harga tanah a-quo sekarang ini adalah Rp 20.000.000,-/m², maka kerugian nyata yang diderita PENGGUGAT II adalah sebesar : 296 m² x Rp20.000.000 = Rp5.920.000.000,- (lima miliar sembilan ratus dua puluh juta rupiah)

20.3. KERUGIAN MATERIIL LAINNYA YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT I

Hal. 14 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Bahwa, apabila nilai manfaat dari tanah milik PENGGUGAT I disimpan di bank dalam bentuk tabungan atau deposito dengan bunga rata-rata 1 %/bulan berarti PENGGUGAT I telah kehilangan nilai manfaat atas tanah dihitung sejak PENGGUGAT I membeli tanah a-quo tahun 1995 s/d 2016 = 21 tahun.

Maka kerugian MATERIIL lainnya adalah :

$Rp15.000.000.000 \times 1\% \times 12 \text{ bulan} \times 21 \text{ tahun} =$
Rp37.800.000.000,-(tiga puluh tujuh miliar delapan ratus juta rupiah)

20.4. KERUGIAN MATERIIL LAINNYA YANG DIDERITA PENGGUGAT II

Bahwa, apabila nilai manfaat dari tanah milik PENGGUGAT II Luas 296 m² (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) adalah senilai Rp.5.920.000.000,-(lima miliar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dibungakan di bank dengan bunga rata-rata per bulan 1 % dihitung sejak PENGGUGAT II memperoleh tanah a-quo tahun 2014 s/d 2017 = 3 tahun.

Maka :

PENGGUGAT II telah kehilangan keuntungan senilai
 $Rp5.920.000.000 \times 1\% \times 12 \text{ bulan} \times 3 \text{ tahun} =$
Rp2.131.200.000,-(dua miliar seratus tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah).

20.5. KERUGIAN IMMATERIIL PENGGUGAT I

Bahwa, sejak TERGUGAT III membebaskan tanah milik PENGGUGAT I VIDE BUKTI P-1 s/d P-4 luas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang sebagian tanahnya yaitu luas 519 m² (lima ratus sembilan belas meter persegi) telah dijadikan bagian rencana ARTERI jalan oleh TERGUGAT I, sebagian lagi luas 231 m² (dua ratus tiga puluh satu meter persegi) telah dibangun JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanpa ijin dan persetujuan PENGGUGAT I, telah mengakibatkan beban pikiran, tenaga, waktu dan reputasi

Hal. 15 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



PENGGUGAT I yang secara IMMATERIIL setara dengan Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah).

20.6. KERUGIAN IMMATERIIL PENGGUGAT II

Bahwa, sejak TERGUGAT III membebaskan tanah milik PENGGUGAT II VIDE BUKTI P-6, P-7 dan kemudian tanah a-quo dikuasai phisik oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara MELAWAN HUKUM dan telah membangun JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) di atas tanah milik PENGGUGAT II luas 296 m² (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) tanpa ijin dan persetujuan PENGGUGAT II, telah mengakibatkan beban pikiran, tenaga, waktu dan reputasi PENGGUGAT II yang secara IMMATERIIL setara dengan Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah).

21. PERMOHONAN SITA REVINDICATOIR

Bahwa, untuk menjamin agar gugatan a-quo tidak sia-sia, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan a-quo untuk meletakkan SITA REVINDICATOIR atas tanah milik PARA PENGGUGAT yang dikuasai secara MELAWAN HUKUM oleh PARA TERGUGAT yaitu :

21.1. Tanah milik PENGGUGAT I seluas 750 m² berdasarkan GIRIK I No. 1473 PERSIL No. 78 D II terdaftar atas nama NUSIH BIN SAMAN (vide BUKTI P-1), AKTA JUAL BELI No. 669/C/KMB/MU/1995 tanggal 29 Desember 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Doctorandus Haji MOHAMAD MISMAM, CAMAT/PPAT di Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I DKI Jakarta, Kotamadya Daerah Tingkat II Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Meruya Utara, setempat dikenal sebagai Meruya Ilir Rt. 001/04.

Batas-batas tanah pada saat terjadi transaksi jual beli sebagai berikut :

- Utara : Tanah Asid/Sanen
- Timur : Tanah Sari

Hal. 16 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



- Selatan : Tanah Asmin
- Barat : Tanah H. Hamin

Yang sekarang sebagian dari luas 750 m² yaitu seluas 231 m² TERKENA JALAN TOL JORR W2 UTARA tepatnya pada posisi antara KM 09-400 s/d KM 09-600, Lajur dari GERBANG MERUYA UTARA 3 KE ARAH MERUYA/SRENGSENG, dan sebagian yang seluas 519 m² TERKENA RENCANA JALAN ARTERI SISI TOL JORR W2 UTARA.

Batas-batas tanah 750 m² setelah adanya TOL JORR W2 UTARA adalah :

- Utara : Tanah Asid/Sanen (Rencana ARTERI)
- Timur : Sebagian jalan TOL JORR W2 UTARA dan sebagian Rencana ARTERI (dahulu Tanah SARI)
- Selatan : Sebagian jalan TOL JORR W2 UTARA (dahulu Tanah ASMIN)
- Barat : Sebagian jalan TOL JORR W2 UTARA dan sebagian Rencana ARTERI (dahulu Tanah H. HAMIN)

21.2. Sebidang tanah milik PENGGUGAT II luas \pm 296 m² (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 4613/MERUYA UTARA terdaftar atas nama FRANCISCUS PRIHADI yang diperoleh berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 dibuat oleh dan dihadapan STEPHANY MARIA LILIANI,SH., NOTARIS/PPAT wilayah Jakarta Barat yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Meruya Utara, setempat dikenal sebagai Jl. Kampung Meruya Utara RT.006/01, yang sekarang menjadi bagian dari JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) PADA POSISI KM 09-200 s/d KM 09-400, LAJUR DARI GERBANG MERUYA UTARA 3 KE ARAH MERUYA/SRENGSENG. Dengan batas-batas pada saat terjadi teransaksi jual beli atau sebelum pembangunan JALAN TOL



JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA), sebagai berikut

:

- Utara : BPPT
- Timur : Tanah MAKAM SERANG
- Selatan : BPPT
- Barat : Noar

yang setelah dibangun JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA). Batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Jalan Tol JORR W2 UTARA
- Timur : Jalan Tol JORR W2 UTARA /Jalan masuk MAKAM SERANG
- Selatan : Jalan Tol JORR W2 UTARA
- Barat : Jalan Tol JORR W2 UTARA/Jalan H. LEBAR

22. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA-MERTA (UITVOERBAR BIJ VOORAD)

Bahwa, oleh karena Gugatan a-quo telah didukung oleh bukti-bukti dan fakta hukum yang kuat, terbukti dengan telah dilakukannya pembangunan JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) diatas tanah milik PARA PENGGUGAT, namun sampai Gugatan a-quo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat PARA PENGGUGAT belum menerima pembayaran ganti kerugian dari PARA TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan dalam dalil-dalil diatas maka PARA PENGGUGAT mohon agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta-merta (Uitvoerbar Bij Voorad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali.

PERMOHONAN

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan didukung dengan bukti-bukti yang kuat sebagaimana telah di uraikan diatas maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo, kiranya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
3. Menyatakan sebidang tanah seluas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan GIRIK NO.1473 PERSIL NO. 78 D.II terdaftar atas nama NUSIH BIN SAMAN yang diperoleh berdasarkan AKTA JUAL BELI No.669/C/KMB/MU/1995 tanggal 29 Desember 1995 dibuat oleh dan dihadapan Doctorandus Haji MOCHAMAD MISMAN CAMAT/ PPAT Kecamatan Kembangan Wilayah Jakarta Barat, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I DKI Jakarta, Kotamadya Daerah Tingkat II Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Meruya Utara, setempat dikenal sebagai Meruya Ilir RT. 001/04, yang sebagian yaitu seluas 231 m² terkena TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) pada posisi antara KM 09-400 s/d KM 09-600, Lajur dari GERBANG MERUYA UTARA 3 KE ARAH MERUYA/SRENSENG, yang sebagian seluas 519 m² telah terkena rencana Jalan ARTERI. Adalah sah milik PENGGUGAT I.
4. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah luas 296 m² (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 4613/MERUYA UTARA terdaftar atas nama FRANCISCUS PRIHADI yang diperoleh berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 dibuat oleh dan dihadapan STEPHANY MARIA LILIANI,SH., NOTARIS/PPAT wilayah Jakarta Barat yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Meruya Utara, setempat dikenal sebagai Jl. Kampung Meruya Utara RT.006/01, yang sekarang terkena dan menjadi bagian dari JALAN TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) KM 09-200 s/d KM 09-400, DARI GERBANG TOL MERUYA UTARA 3 KEARAH MERUYA/SRENGSENG. Adalah sah milik PENGGUGAT II.

Hal. 19 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT I GANTI KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah) secara sekaligus tunai sejak perkara a-quo berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT II GANTI KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp5.920.000.000,- (lima miliar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) secara sekaligus tunai sejak perkara a-quo berkekuatan hukum tetap.
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar kepada PENGGUGAT I GANTI KERUGIAN MATERIIL LAINNYA sebesar Rp37.800.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar delapan ratus juta rupiah) secara sekaligus tunai sejak perkara a-quo berkekuatan hukum tetap.
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar kepada PENGGUGAT II GANTI KERUGIAN MATERIIL LAINNYA sebesar Rp2.131.200.000,- (dua miliar seratus tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) secara sekaligus tunai sejak perkara a-quo berkekuatan hukum tetap.
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar kepada PENGGUGAT I GANTI KERUGIAN IMATERIIL sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) secara sekaligus tunai sejak perkara a-quo berkekuatan hukum tetap.
10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar kepada PENGGUGAT II GANTI KERUGIAN IMATERIIL sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) secara sekaligus tunai sejak perkara a-quo berkekuatan hukum tetap.
11. Menyatakan SAH dan BERHARGA SITA REVINDICATOIR yang telah diletakkan dalam perkara a-quo.
12. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III menutup dan atau memindahkan sebagian jalan TOL JORR W2 UTARA (LINGKAR LUAR MERUYA) sepanjang yang mengenai

Hal. 20 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



dan berada diatas Tanah milik PENGGUGAT I dan Tanah MILIK PENGGUGAT II.

13. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III menutup dan memindahkan sebagian jalan Rencana ARTERI sepanjang yang mengenai atau berada diatas Tanah milik PENGGUGAT I.
14. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan tidak dijalankan putusan a-quo, yang dihitung sejak putusan a-quo berkekuatan hukum tetap.
15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verset, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
16. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini.
17. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar biaya perkara.

Atau ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I karena dalil-dalil yang disampaikan

Hal. 21 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Para Penggugat tidak sesuai dengan kenyataan dan fakta hukum serta bertentangan dengan bukti-bukti yang dimiliki Tergugat I dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang ada;

DALAM EKSEPSI

A. Penggugat I Tidak Mempunyai Legal Standing Dalam Perkara Aquo Karena dalam Posita dan Petitum Gugatan Tidak Dinyatakan Bahwa Penggugat I Merupakan Satu-Satunya Ahli Waris yang Sah dari dan Oleh karenanya Berhak Atas Seluruh Harta Peninggalan Almarhum Wen Chie Siang

1. Bahwa Penggugat I mendalilkan bahwa ia merupakan ahli waris dari Wen Chie Siang (almarhum) berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. 03/KHW/XII/2010 tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Doktor Agus Santoso Suryadi, SH, MH, Msi, Mkn, Notaris / PPAT di Jakarta Barat;
2. Bahwa terlepas dari benar tidaknya dalil Penggugat I tersebut di atas, ternyata dalam Posita dan Petitum gugatan sama sekali Akta Keterangan Waris No. 03/KHW/XII/2010 tanggal 16 Desember 2010 tersebut, tidak dinyatakan terlebih dahulu sebagai sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Bahwa selanjutnya, dalam Posita dan Petitum gugatan, ternyata Penggugat I tidak dinyatakan sebagai satu-satunya ahli waris yang sah, dari dan oleh karenanya berhak atas seluruh harta peninggalan almarhum Wen Chie Siang;
4. Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat I tidak mempunyai Legal Standing dalam perkara aquo dan oleh karena itu maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke Verklaard);

B. Penggabungan Gugatan Dalam Perkara Aquo Tidak Diperkenankan

5. Bahwa pihak Penggugat dalam perkara aquo ada 2 (dua) pihak, yakni Penggugat I dan Penggugat II;
6. Bahwa demikian juga objek dalam perkara aquo ada 2 (dua) bidang tanah, yakni 1 (satu) bidang tanah milik Penggugat I, dan 1 (satu) bidang tanah milik Penggugat II;

Hal. 22 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sama sekali tidak mempunyai keterkaitan hubungan darah atau kekerabatan atau kewarisan atau hubungan hukum keperdataan lainnya;
 8. Demikian juga bidang tanah milik Penggugat I dan bidang tanah milik Penggugat II adalah saling terpisah satu sama lain, tidak terletak dalam satu hamparan, tidak bersinggungan satu sama lain, hal mana terbukti dari batas-batas kedua bidang tanah tidak ada titik singgungnya sama sekali, bahkan letak kedua bidang tanah saling berjauhan, dimana bidang tanah milik Penggugat I terletak di RT. 001/RW.04, sedangkan letak bidang tanah milik Penggugat II terletak di RT. 006/RW.01;
 9. Bahwa kedua bidang tanah juga berasal dari Girik yang berbeda (tanah yang diklaim Penggugat I berasal dari tanah Girik C. 1473 atas nama Nusih Bin Saman, sementara tanah yang diklaim oleh Penggugat II berasal dari tanah Girik C. 1122 atas nama Noar Bin Gazir) dengan Pemilik Sebelumnya yang berbeda juga (pemilik sebelumnya untuk tanah yang diklaim Penggugat I adalah Siti Amenah, sementara pemilik sebelumnya untuk tanah yang diklaim Penggugat II adalah Syamsudin Mustafa);
 10. Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan tanah Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai koneksitas satu dengan yang lain dan masing-masing terpisah dan berdiri sendiri, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu perkara;
 11. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang memberikan Kaedah Hukum: "Kumulasi gugatan dalam perkara yang tidak ada hubungannya satu sama lainnya tidak dapat dibenarkan";
 12. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penggabungan gugatan dalam perkara aquo tidak diperkenankan sehingga gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke Verklaard);
- C. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)
- C.1. Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai Penguasa, Pemilik serta Penyelenggara atas Jalan Tol yang Seharusnya Diikutsertakan Sebagai Pihak yang

Hal. 23 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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

Bertanggungjawab atas Persoalan Ganti Rugi atas pembebasan atas lahan in casu Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (selanjutnya disebut sebagai "JORR") Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk)

13. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 7 jo. Pasal 45 Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, menyatakan:

Pasal 1 : "Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol"

Pasal 45 ayat (1): "Wewenang penyelenggaraan jalan tol berada pada Pemerintah"

Catatan: Pemerintah berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU nomor 38 Tahun 2004 adalah Pemerintah Pusat

14. Bahwa berdasarkan Pasal 13 dan Pasal 45 UU No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, Penguasaan dan Pemilikan serta Penyelenggaraan atas Jalan Tol berada di tangan Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 3 PP No. 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol, wewenang Penyelenggaraan Jalan Tol berada di tangan Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat;

16. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9, Pasal 2, Pasal 5, dan Pasal 6 Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pembebasan lahan atau tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Tol dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 53 Peraturan Kepala Bpn No. 3 Tahun 2007, biaya pengadaan tanah (dalam perkara aquo untuk pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (selanjutnya disebut sebagai "JORR") Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk) dibebankan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah (dalam perkara aquo Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat);

Hal. 24 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



18. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat sebagai penguasa dan pemilik Jalan Tol adalah Pihak yang Membebaskan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Jalan Tol, dan secara hukum berkewajiban dan bertanggungjawab untuk memberikan ganti rugi atas pembebasan tanah in casu Pembebasan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (selanjutnya disebut sebagai "JORR") Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk);

19. Bahwa Pemilik Jalan Tol itu sendiri in casu Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, tidak ikut digugat dalam perkara aquo, sehingga Para Pihak tidak lengkap (kurang pihak), maka gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

C.2. Pemilik Tanah Sebelumnya, yakni Para Ahli Waris NUSIH Bin SAMAN, dan SITI AMENAH Seharusnya Diikutsertakan Sebagai Pihak yang Menjual Tanah, BUKAN Harus Ikut Digugat;

20. Bahwa Penggugat I mendalilkan bahwa Pemilik Asal tanah Girik No. 1473 Persil 78 D. II, seluas 750 M2, adalah NUSIH BIN SAMAN;

21. Bahwa kemudian AHLI WARIS Nusih Bin Saman menjual tanah aquo kepada SITI AMENAH, berdasarkan Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995, tertanggal 10 November 1995;

22. Bahwa selanjutnya SITI AMENAH menjual tanah aquo kepada Tuan WEN CHIE SIANG, berdasarkan Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995, tertanggal 29 Desember 1995;

23. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 18 s.d. 19 di atas, seharusnya Para Ahli Waris NUSIH Bin SAMAN, dan SITI AMENAH ikut digugat sebagai Pihak dalam perkara aquo, atau setidaknya SITI AMENAH yang menjual secara langsung kepada almarhum Tuan WEN CHIE SIANG selaku orang tua Penggugat I, satu dan lain hal agar perolehan dan peralihan hak atas tanah aquo menjadi jelas dan terang;

C.3. Pemilik Tanah Sebelumnya, yakni NOAR BIN GAZIR dan SYAMSUDIN MUSTAFA Harus Ikut Digugat.

Hal. 25 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/ Meruya Utara, yang tercatat atas nama SYAMSUDIN MUSTAFA sesungguhnya berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil 46 Blok D.I, seluas +/- 4.450 m², yang tercatat atas nama NOAR BIN GAZIR;
25. Bahwa kemudian tanah Girik C No. 1122 Persil 46 D.I tersebut seluruhnya (tanpa sisa) dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat melalui Tim Eks Badan Penyelesaian Permasalahan Tomang (selanjutnya disebut sebagai "BPPT"), sebagaimana tertera dalam:
 - a. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206 tertanggal 29 Maret 1973, seluas ±1.096 M²;
 - b. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493 tertanggal 15 Maret 1976, seluas ±2.000 M²;
 - c. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501 tertanggal 20 Maret 1976, seluas ±1.483 M².
26. Bahwa ternyata di kemudian hari, NOAR BIN GAZIR menjual tanah Girik C No. 1122 Persil 46 D.I tersebut kepada SYAM-SUDIN MUSTAFA, seluas 296 M², sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, tercatat atas nama SYAMSUDIN MUSTAFA;
27. Bahwa kemudian, SYAMSUDIN MUSTAFA menjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/ Meruya Utara tersebut kepada FRANCISCUS PRIHADI berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/ 2014, tertanggal 13 Maret 2014;
28. Bahwa berdasarkan uraian di atas, seharusnya NOAR BIN GAZIR dan SYAMSUDIN MUSTAFA ikut digugat sebagai Pihak dalam perkara aquo, atau setidaknya SYAMSUDIN MUSTAFA yang menjual secara langsung kepada FRANCISCUS PRIHADI ic. PENGGUGAT II, satu dan lain hal agar perolehan dan peralihan hak atas tanah aquo menjadi jelas dan terang;
29. Bahwa dikarenakan Pemilik Asal dan/atau Pemilik sebelumnya atas kedua bidang tanah aquo tidak ikut digugat sebagai pihak, maka gugatan aquo menjadi kurang pihak;
30. Bahwa hal ini sesuai dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut, yakni;

Hal. 26 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



a. Putusan No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, yang memberikan Kaedah Hukum:

“Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat”;

b. Putusan No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984, yang memberikan Kaedah Hukum:

“Secara formal harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat”

c. Putusan No. 1125 K/Pdt/1984, yang memberikan Kaedah Hukum:

“Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, Oji mempunyai urgensi untuk membuk-tikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I”.

31. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dikarenakan Para Pemilik tanah sebelumnya tidak ikut digugat dalam perkara aquo, sehingga Para Pihak tidak lengkap (kurang pihak), maka gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

D. Gugatan Kabur / Tidak Jelas (Obscuur Libel) Tidak Jelas Batas-Batas Objek Perkara A quo

32. Bahwa Penggugat I mengklaim memiliki bidang tanah seluas 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik No. 1473 Pesril No. 78 D.H terdaftar atas nama Nusih Bin Saman yang terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat yang dikenal Meruya Ilir RT 001/04 terkena pembebasan Jalan Tol JORR W2 Utara (Lingkar Luar Meruya) pada posisi antara KM 09-400 s/d KM 09-600 jalur dari Gerbang Meruya Utara 3 Ke Arah Exit Tol Meruya / Srengseng;

33. Bahwa menurut dalil gugatan Penggugat I dari luas 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) sebagian bidang tanah seluas 231

Hal. 27 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



M2 terkena jalan Tol JORR W2 dan seluas 519 M2 terkena Rencana Jalan Arteri sisi Jalan Tol JORR W2 Utara (Lingkar Luar Meruya);

34. Bahwa Penggugat II mengklaim memiliki bidang tanah seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) terkena jalan Tol JORR W2 Utara (Lingkar Luar Meruya) 300 M setelah Gerbang Tol Meruya Utara 3 Kearah Meruya/ Srengseng antara KM 09-200 s/d KM 09-400;

35. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur mengingat tidak ada batas-batas bidang tanah yang ditunjukkan secara tepat dan jelas oleh karena bidang tanah tersebut merupakan jalan Tol dan batas-batas antara KM ke KM berikutnya yang dijadikan patokan Para Penggugat bukan merupakan batas bidang tanah;

36. Bahwa suatu hal yang pasti tanah yang menjadi objek perkara aquo sudah tidak ada lagi wujudnya atau fisiknya, demikian juga letak atau lokasi dan batas-batasnya sudah tidak diketahui lagi secara pasti dan jelas karena sudah berubah menjadi Jalan Tol, yang terdiri dari badan jalan tol, bahu jalan tol, saluran tepi jalan dan sebagian lagi menjadi area terbuka jalan tol;

37. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1971 secara Tegas menentukan bahwa "Karena Surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";

38. Selain itu, pada awal gugatannya, materi gugatan aquo adalah bahwa Para Penggugat menuntut ganti rugi atas tanah miliknya yang diklaim terkena pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, sebagaimana pada Petitum angka 5 dan 6;

39. Bahwa akan tetapi, ternyata Para Penggugat juga menuntut agar Jalan Tol aquo sepanjang yang mengenai atau berada di atas tanah milik Para Penggugat, ditutup atau dipindahkan jalurnya (tracenya), sebagaimana pada Petitum angka 12 dan 13;

40. Berdasarkan Petitum Para Penggugat pada angka 5 dan 6 serta 12 dan 13 tersebut, hal ini berarti Para Penggugat menuntut sekaligus uang ganti rugi tanah akan tetapi tanahnya juga tetap menjadi

Hal. 28 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



miliknya, tidak menjadi milik Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat;

41. Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan aquo menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) dan oleh karena itu maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa hal-hal yang telah diutarakan dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap sudah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I secara tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;
3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah mengada-ada dan tidak berdasar;
4. Terhadap seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I secara umum memberikan tanggapan sebagai berikut:

4.1. PEMBEBASAN TANAH A QUO

- a. Bahwa tanah Girik C No. 1473, Persil No. 78, D. II, seluas 1.015 M2, atas nama Nusih Bin Saman, telah dibebaskan dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat pada tahun 1974-1975, berda-sarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tertanggal 03 Maret 1974, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, tertanggal 10 Juni 1975, dan kemudian pada tahun 2009-2011 dibe-baskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan telah dilakukan pemba-yaran ganti rugi secara tuntas dan lunas sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku.

Bahwa dengan demikian, maka Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tanggal 03 Maret 1974, seluas -/

Hal. 29 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

+ 1.052 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, tanggal 10 Juni 1975, seluas +/- 370 M2, haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya.

b. Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, atas nama Franciscus Prihadi ic. Penggugat II, yang berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil No. 46 Blok D.I, seluas +/- 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR, tanah Girik mana telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan:

- i. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tertanggal 29 Maret 1973, seluas \pm 1.096 M2;
- ii. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, tertanggal 15 Maret 1976, seluas \pm 2.000 M2; dan
- iii. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tertanggal 20 Maret 1976, seluas \pm 1.483 M2

kemudian pada tahun 2009-2011 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan telah dilakukan pembayaran ganti rugi secara tuntas dan lunas sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. dengan demikian Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tanggal 29 Maret 1973, seluas +/- 1.096 M2, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, tertanggal 15 Maret 1976, seluas +/- 2.000 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tertanggal 20 Maret 1976, seluas +/- 1.483 M2, haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

c. Berdasarkan penjelasan di atas, proses pembebasan tanah dan pembayaran ganti rugi tanah yang dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah, atas:

Hal. 30 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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)



- tanah Girik C No. 1473 Persil No. 78 Blok D.II, seluas \pm 1.015 M2, atas nama NUSIH BIN SAMAN, dan
- tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, yang berasal dari tanah Girik C No 1122 Persil No. 46 Blok D.I, seluas \pm 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR; adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

d. Bahwa saat ini tanah yang diklaim PENGGUGAT I berupa tanah Girik C No. 1473 Persil No. 78 Blok D.II, seluas \pm 1.015 M2, atas nama NUSIH BIN SAMAN, dan tanah yang diklaim PENGGUGAT II berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613 Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, yang berasal dari tanah Girik No 1122 Persil No. 46 Blok D.I, seluas \pm 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR tersebut, sudah menjadi milik Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga, dan sudah dipergunakan sebagai Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;

4.2. TENTANG BUKTI KEPEMILIKAN

Bahwa bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah bidang tanah eks BPPT milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang telah dibebaskan dari warga masyarakat untuk kepentingan umum yaitu pembangunan Jalan Tol JORR W2 dengan pemberian ganti rugi berdasarkan Akta Pelepasan Hak;

a. Penggugat I

- Bahwa dalil Penggugat I yang mengklaim memiliki bidang tanah seluas 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik No. 1473 Pesril No. 78 D.H terdaftar atas nama Nusih Bin Saman yang terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat yang dikenal Meruya Ilir RT 001/04 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar;

Hal. 31 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Girik C No. 1473, Persil No. 78, D. II, seluas 1.015 M2, atas nama Nusih Bin Saman, telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/ 1974 dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975;
- Kemudian pada tahun 2009 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan telah dilakukan pembayaran ganti rugi secara tuntas dan lunas sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku dengan demikian, Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995, tanggal 10 November 1995, antara ahli waris Nusih Bin Saman selaku Penjual dan Siti Amenah selaku Pembeli, dan Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995, tanggal 29 Desember 1995, antara Siti Amenah selaku Penjual dan Tuan Wen Chie Siang selaku Pembeli; adalah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

b. Penggugat II

- Bahwa Penggugat II mengklaim memiliki bidang tanah seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4613/ Meruya Utara terdaftar atas nama Franciscus Prihadi;
- Bahwa dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4613/ Meruya Utara adalah berasal dari Girik C No. 1122 Blok D I Persil No. 46 an. Noar Bin Gazir;
- Bahwa gugatan Penggugat II mengada-ada dan tidak berdasar mengingat tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara
Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, atas nama Franciscus Prihadi ic. Penggugat II, yang berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil No. 46 Blok D.I, seluas 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GIZAR, telah dibebaskan oleh dan

Hal. 32 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976;

- kemudian pada tahun 2009 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan telah dilakukan pembayaran ganti rugi secara tuntas dan lunas sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku;
- dengan demikian, Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, atas nama Franciscus Prihadi ic. Penggugat II; adalah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

4.3. PENGUASAAN FISIK TANAH:

- a. Bahwa Pengugat I maupun Penggugat II sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diklaimnya tersebut, hal mana secara jelas terlihat dari seluruh dalil-dalilnya yang sama sekali tidak pernah menyatakan menguasai secara fisik tanah yang diklaimnya tersebut;
- b. Berhubung karena Para Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diklaimnya tersebut, maka secara akal sehat kepemilikan Para Penggugat atas tanah yang diklaimnya tersebut sangat diragukan kebenarannya;

5. TERGUGAT I SECARA HUKUM SAMA SEKALI TIDAK MEMPUNYAI KEWAJIBAN MEMBAYAR GANTI RUGI ATAS TANAH KEPADA PARA PENGGUGAT

- 5.1. Bahwa materi gugatan aquo adalah mengenai tuntutan pembayaran uang ganti rugi tanah sehubungan dengan pengadaan tanah untuk lahan pembangunan Jalan Tol;

Hal. 33 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



- 5.2. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, TERGUGAT I secara hukum sama sekali tidak terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk lahan pembangunan Jalan Tol maupun dalam proses pembayaran uang ganti rugi atas tanah dimaksud;
 - 5.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka TERGUGAT I secara hukum juga tidak mempunyai kewajiban hukum dalam bentuk apapun terhadap PARA PENGGUGAT, termasuk kewajiban untuk membayar uang ganti rugi atas tanah kepada PARA PENGGUGAT;
 - 5.4. Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan PARA PENGGUGAT yang ditujukan terhadap TERGUGAT I adalah keliru dan tidak tepat sehingga harus ditolak seluruhnya;
6. PIHAK YANG BERTANGGUNGJAWAB DALAM HAL GANTI RUGI ATAS TANAH YANG DIBEBAHKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM HAL INI PEMBANGUNAN JALAN TOL ADALAH PEMERINTAH CQ. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT, BUKAN PARA TERGUGAT DALAM PERKARA AQUO

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 14, 15 dan 16 halaman 8-9, TERGUGAT I menolak dan menanggapi sebagai berikut:

- 6.1. Bahwa Para Penggugat mengajukan dalilnya berupa Surat No. 718/P2T-Set.B/2014 tanggal 29 Agustus 2014, dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang ditujukan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah (TPT) Ruas Tol JORR W2 DITJEN BINA MARGA KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM, yang diberi tanda oleh Para Penggugat sebagai surat Bukti P-18;
- 6.2. Bahwa berdasarkan Surat Bukti P-18 tersebut, seharusnya Para Penggugat sudah mengetahui bahwa pihak yang bertanggungjawab dalam hal ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk kepentingan umum dalam hal ini pembangunan jalan tol, adalah Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat – yang notabene tidak



ikut digugat sebagai pihak dalam perkara aquo, bukan Para Tergugat dalam perkara aquo;

6.3. Bahwa oleh karena itu, terlepas dari benar tidaknya kepemilikan Para Penggugat atas tanah aquo – quod non -- maka Para Tergugat dalam perkara aquo tidak bisa diminta atau dihukum untuk bertanggung-jawab membayar ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, termasuk tanah yang diklaim oleh Para Penggugat tersebut;

6.4. Bahwa berdasarkan Surat Bukti P-18 tersebut, maka bidang tanah yang belum dibayar adalah Peta Bidang No. 12 milik Syamsudin Mustafa / Pemda dan Peta Bidang No. 96 milik Pemda, bukan bidang tanah milik Para Penggugat;

6.5. Bahwa Surat Bukti P-18 tersebut, tidak pernah menjelaskan tentang tanah milik Para Penggugat, tidak ada kaitannya dengan surat Bukti P-1 sampai P-4 serta Surat Bukti P-6 dan P-7; tetapi sengaja dikait-kaitkan oleh Para Penggugat;

6.6. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT sangat keliru dan tidak berdasar, dan oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

7. TUNTUTAN GANTI RUGI TIDAK JELAS DASARNYA DAN BESARAN PERHITUNGANNYA

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 20 halaman 12-14; TERGUGAT I menolak dan menanggapi sebagai berikut:

7.1. Bahwa besarnya tuntutan ganti rugi materil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 20.1 dan 20.2, tidak jelas dasar perhitungannya karena didasarkan pada harga tanah sekarang ini, sementara tanah Jalan Tol aquo telah dibebaskan pada tahun 2009. Demikian juga harga Rp. 20.000.000,-/M2 (dua puluh juta rupiah per meter persegi) pada saat ini, tidak dapat dibuktikan oleh Para Peng-gugat dengan dokumen yang dapat dipertanggungjawabkan;

7.2. Bahwa besarnya tuntutan ganti rugi materil lainnya yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 20.3 dan 20.4,

Hal. 35 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



tidak jelas dasar perhitungannya karena dihitung sejak Penggugat I membeli tanah aquo pada tahun 1995 hingga 2016 dan Penggugat II membeli tanah aquo pada tahun 2014 hingga 2017, sementara tanah aquo dibebaskan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat pada tahun 2009, dan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, segmen Kebon Jeruk – Ciledug resmi operasional pada tanggal 26 Desember 2013, dan segmen Ciledug – Ulujami resmi operasional pada tanggal 21 Agustus 2014;

7.3. Kalau benar tanah aquo adalah milik Penggugat I sejak tahun 1995, maka seharusnya Penggugat I menguasai secara fisik tanah aquo dan mendapatkan hasil atau manfaat atas tanah tersebut. Demikian juga kalau benar tanah aquo adalah milik Penggugat II sejak tahun 2014, maka seharusnya Penggugat II menguasai secara fisik tanah aquo dan mendapatkan hasil atau manfaat atas tanah tersebut;

7.4. Akan tetapi, nyatanya Para Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah aquo, sehingga secara hukum Para Penggugat tidak berhak mendapatkan ganti rugi atas tanah aquo;

7.5. Bahwa demikian juga besarnya tuntutan ganti rugi immateril yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 20.5 dan 20.6, sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar sehingga sangat tidak patut dan tidak layak serta tidak pantas, oleh karena itu harus ditolak seluruhnya.

8. SITA REVINDICATOIR HARUS DITOLAK KARENA BERTENTANGAN DENGAN PASAL 226 HIR

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 21 halaman 14-15 dan Petitem angka 11 halaman 18; TERGUGAT I menolak dan menanggapi sebagai berikut:

8.1. Bahwa menurut Pasal 226 HIR, Sita Revindicator adalah merupakan sita terhadap barang bergerak milik Penggugat yang berada di tangan pihak Tergugat;



8.2. Sementara sita yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah terhadap barang tidak bergerak berupa tanah, sehingga Sita Revindicatoir yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya;

9. SITA JAMINAN TERHADAP ASSET NEGARA (BAIK BERUPA BARANG TIDAK BERGERAK MAUPUN HAK KEBENDAAN LAINNYA) TIDAK DAPAT DILAKUKAN SEHINGGA HARUS DITOLAK SELURUHNYA

Mengenai Sita Jaminan sebagaimana dalil Para Penggugat pada angka 21 halaman 14-15 terhadap tanah jalan tol JORR Seksi W.2 Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, harus ditolak seluruhnya, dengan alasan sebagai berikut:

9.1. Bahwa bidang tanah yang dimohonkan Sita Jaminan tersebut adalah merupakan jalan tol yang merupakan milik / aset Negara;

9.2. Bahwa selain daripada itu, keberadaan tanah tersebut dipergunakan untuk pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum dan kepen-tingan hajat hidup orang banyak, maka sita jaminan yang dimohon-kan oleh PARA PENGGUGAT adalah bertentangan dengan asas kepa-tutan dan hukum serta dapat mengganggu kelancaran pembangunan nasional dan ketertiban umum;

9.3. Bahwa dengan demikian, maka tanah milik negara yang digunakan untuk kepentingan umum dalam rangka menjalankan tugas kenega-raan dalam hal ini melaksanakan pembangunan nasional, tidak dapat diletakkan Sita Jaminan;

9.4. Bahwa sita jaminan terhadap asset atau keuangan Negara (baik berupa barang tidak bergerak maupun hak kebendaan lainnya) secara tegas dilarang oleh undang-undang;

9.5. Hal mana secara tegas diatur dalam Pasal 50 huruf d Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang menyebutkan bahwa : “Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara / daerah.”

Hal. 37 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



9.6. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya permohonan Sita Jaminan terhadap Jalan Tol yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT harus ditolak;

10. TANPA JAMINAN YANG NILAINYA SAMA DENGAN OBJEK EKSEKUSI, PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK BOLEH DILAKSANAKAN

Mengenai putusan agar dilaksanakan secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) sebagaimana dinyatakan dalam Gugatan Penggugat pada angka 22 halaman 16, TERGUGAT I menolak dengan tegas, karena:

10.1. Bahwa bidang tanah yang dimohonkan Sita Jaminan tersebut adalah merupakan jalan tol yang merupakan milik / asset Negara;

10.2. Bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT tidak dapat dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah dan otentik berupa Sertipikat Hak atas tanah yang tercatat atas nama Penggugat I sendiri, kecuali atas nama Penggugat II yang perolehannya tidak sah, tidak berdasar-kan hukum;

10.3. Bahwa permohonan tersebut sama sekali tidak memenuhi syarat dan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, tentang Putusan Serta Merta; khususnya mengenai pemberian jaminan, yang dinyatakan sebagai berikut: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta"

11. PETITUM ANGKA 12, 13 DAN 14 TANPA DIDASARKAN KEPADA POSITA, SEHINGGA HARUS DITOLAK.



Terhadap Petitem Para Penggugat pada angka 12, 13, dan 14 halaman 18; TERGUGAT I menolak dan menanggapi sebagai berikut:

- 11.1. Bahwa dalam Petitem angka 12, 13, dan 14, Para Penggugat menuntut agar dilakukan penutupan dan/atau pemindahan sebagian Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, dan tuntutan berupa uang paksa (dwangsom);
- 11.2. Bahwa setelah Tergugat I memeriksa secara cermat Surat Gugatan aquo, ternyata Petitem angka 12, 13, dan 14 tersebut sama sekali tidak pernah diutarakan dalam Posita Surat Gugatan;
- 11.3. Bahwa berhubung karena Petitem tersebut tidak didasarkan pada Posita, maka Petitem angka 12, 13 dan 14 tersebut harus ditolak seluruhnya;

12. UANG PAKSA (DWANG SOM) TIDAK DIKENAL DALAM GUGATAN BERUPA TUNTUTAN GANTI RUGI ATAU PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG

Terhadap Petitem Para Penggugat pada angka 14 halaman 18; TERGUGAT I menolak dan menanggapi sebagai berikut:

- 12.1. Bahwa dalam Petitem angka 14, Para Penggugat menuntut pembayaran uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat I, II, dan III terlambat menjalankan putusan aquo;
- 12.2. Bahwa setelah Tergugat I mencermati Surat Gugatan aquo, ternyata materi gugatan aquo adalah berupa tuntutan pembayaran sejumlah

uang berupa ganti rugi atas tanah yang dipergunakan untuk pembangunan jalan tol;

- 12.3. Bahwa dikarenakan materi gugatan aquo adalah berupa tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka dalam perkara aquo tidak dikenal adanya tuntutan pembayaran uang paksa (dwang som), sehingga oleh karena itu maka tuntutan tersebut harus ditolak seluruhnya;

Hal. 39 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



13. PETITUM GUGATAN BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUN-DANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SEHINGGA EKSEKUSI TERHADAP PUTUSAN DALAM PERKARA AQUO TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN (NON EKSEKUTABEL)

Terhadap Petitum Para Penggugat pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10 dan 14, halaman 17-18; TERGUGAT I menolak dan menanggapi sebagai berikut:

13.1. Bahwa dalam Petitum Gugatan pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 14, Para Penggugat mengajukan tuntutan agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi terkait dengan klaim Para Penggugat atas dua bidang tanah aquo, yang terkena pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;

13.2. Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) huruf b Peraturan Kepala BPN NO. 3 Tahun 2007, secara tegas dan jelas ditentukan bahwa: "Biaya pengadaan tanah dibebankan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah, yang terdiri dari biaya:

- a.;
- b. Pemberian ganti rugi kepada pemilik;

13.3. Bahwa instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk pem-bangunan Jalan Tol sebagaimana dalam perkara aquo, adalah Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, yang nota-bene tidak ikut digugat dalam perkara aquo;

13.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:

- a. Pembayaran ganti rugi tanah yang dibebankan bagi pembangunan untuk kepentingan umum (dalam perkara aquo berupa Jalan Tol) ditanggung oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, BUKAN oleh Tergugat I;
- b. Petitum Gugatan pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 14, yang menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, adalah melanggar atau



bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) huruf b Peraturan Kepala BPN NO. 3 Tahun 2007;

- c. Berhubung karena Petitum Gugatan tersebut pada huruf b di atas, melanggar atau bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) huruf b PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, maka eksekusi terhadap Putusan dalam perkara aquo tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel).

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan aquo secara nyata dan jelas telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karena itu maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya eksekusi terhadap Putusan dalam perkara aquo dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel);

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 Tergugat I;
2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklard).

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 terhadap gugatan penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut ;

Sebelum TERGUGAT KONPENSI II / PENGGUGAT REKONPENSI menanggapi lebih lanjut Surat Gugatan aquo, maka TERGUGAT KONPENSI II / PENGGUGAT REKONPENSI merasa perlu untuk menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

Hal. 41 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Berhubung karena proses pengadaan atau pembebasan tanah dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (selanjutnya disebut sebagai "JORR") Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, dimulai sejak tanggal 21 Agustus 2009, maka dalam perkara aquo, peratur-an yang berlaku adalah sebagai berikut:
 - a. Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjut-nya disebut sebagai "PERPRES NO. 36 TAHUN 2005");
 - b. Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, Tentang Perubahan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai "PERPRES NO. 65 TAHUN 2006");
 - c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2007, Tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepen-tingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, Tentang Perubahan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pemba-ngunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai "PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007");
2. Berhubung karena pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, dimulai sejak tanggal 21 Oktober 2011, maka dalam perkara aquo, peraturan yang berlaku adalah sebagai berikut:
 - a. Undang-Undang No. 38 Tahun 2004, Tentang Jalan (selanjutnya disebut sebagai "UU NO. 38 TAHUN 2004");
 - b. Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2005, Tentang Jalan Tol (selan-jutnya disebut sebagai "PP NO. 15 TAHUN 2005");
 - c. Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006, Tentang Jalan (selanjutnya disebut sebagai "PP NO. 34 TAHUN 2006");
 - d. Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 2009, Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol (selan- jutnya disebut sebagai "PP NO. 44 TAHUN 2005");

Hal. 42 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHWA SELANJUTNYA, TERGUGAT KONPENSI II / PENGGUGAT REKON-PENSI MEMBERIKAN TANGGAPAN TERHADAP GUGATAN PARA PENG-GUGAT KONPENSI / PARA TERGUGAT REKONPENSI SEBAGAI BERIKUT:

I. DALAM KONPENSI.

A. DALAM EKSEPSI.

1. PENGGABUNGAN GUGATAN DALAM PERKARA AQUO TIDAK DIPERKENANKAN.

1.1. Bahwa pihak Penggugat dalam perkara aquo ada 2 (dua) pihak, yakni Penggugat I dan Penggugat II;

1.2. Bahwa demikian juga objek dalam perkara aquo ada 2 (dua) bidang tanah, yakni 1 (satu) bidang tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat I, dan 1 (satu) bidang tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat II;

1.3. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sama sekali tidak mempunyai keterkaitan hubungan darah atau kekerabatan atau kewarisan, sehingga gugatan aquo bukanlah merupakan pembagian atau masalah harta warisan;

1.4. Bahwa demikian juga bidang tanah yang diklaim milik Penggugat I dan bidang tanah yang diklaim milik Penggugat II adalah saling terpisah satu sama lain, tidak bersinggungan satu sama lain, hal mana terbukti dari batas-batas kedua bidang tanah tidak ada titik singgungnya sama sekali, justeru letak kedua bidang tanah saling berjauhan, dimana bidang tanah yang diklaim milik Penggugat I terletak di RT. 001/RW.04, sedangkan letak bidang tanah yang diklaim milik Penggugat II terletak di RT. 006/RW.01; dan berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009 tanggal 08 Mei 2009 dalam rangka pembebasan tanah Jalan Tol aquo, bidang tanah yang diklaim milik Penggugat I terletak di Peta Bidang Tanah No. Urut: 96, sedangkan bidang tanah yang diklaim milik Penggugat II terletak di Peta Bidang Tanah No. Urut: 12, jadi jaraknya sangat berjauhan satu sama lain;

Hal. 43 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



1.5. Bahwa kedua bidang tanah juga berasal dari Girik yang berbeda (tanah yang diklaim Penggugat I berasal dari tanah Girik C. 1473 atas nama Nusih Bin Saman, sementara tanah yang diklaim oleh Penggugat II berasal dari tanah Girik C. 1122 atas nama Noar Bin Gazir) dengan Pemilik Sebelumnya yang berbeda juga (pemilik sebelumnya untuk tanah yang diklaim Penggugat I adalah Siti Amenah, sementara pemilik sebelumnya untuk tanah yang diklaim Penggugat II adalah Syamsudin Mustafa);

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan tanah Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai koneksitas satu dengan yang lain dan masing-masing terpisah dan berdiri sendiri, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu perkara.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang memberikan Kaedah Hukum: "Kumulasi gugatan dalam perkara yang tidak ada hubungannya satu sama lainnya tidak dapat dibenarkan".

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penggabungan gugatan dalam perkara aquo tidak diperkenankan sehingga gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. GUGATAN KURANG PIHAK.

Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Harus Ikut Digugat.

Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, Adalah Pihak Yang Membebaskan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Jalan Tol, Dan Secara Hukum Berkewajiban Menanggung Biaya Ganti Rugi Tanah Yang Dibebaskan, Dan Menurut Undang-Undang Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Adalah Sebagai Penguasa Dan Pemilik Jalan Tol.

2.1. Bahwa berdasarkan Pasal 13 dan Pasal 45 UU NO. 38 TAHUN 2004 Tentang Jalan, maka Penguasaan dan Pemilikan serta Penyelenggaraan atas Jalan Tol berada di tangan Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.

2.2. Bahwa berdasarkan Pasal 3 PP NO. 15 TAHUN 2005 Tentang Jalan Tol, maka wewenang Penyelenggaraan Jalan Tol berada di
Hal. 44 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



tangan Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat;

2.3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9, Pasal 2, Pasal 5, dan Pasal 6 PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pembebasan lahan atau tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Tol dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah;

2.4. Bahwa berdasarkan Pasal 53 PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, biaya pengadaan tanah (dalam perkara aquo untuk pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (selanjutnya disebut sebagai "JORR") Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk) dibebankan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah (dalam perkara aquo Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat);

2.5. Bahwa Jalan Tol adalah milik Pemerintah dimana bukti kepemilikan berupa Sertipikat Tanah atas Jalan Tol tercatat atas nama Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, berhubung karena Pihak yang berkewajiban dan bertanggungjawab untuk memberikan ganti rugi atas pembebasan tanah Jalan Tol yang notabene adalah Pemilik Jalan Tol itu sendiri dalam hal ini Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, tidak ikut digugat dalam perkara aquo, sehingga Para Pihak tidak lengkap (kurang pihak), maka gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Pemilik Tanah Sebelumnya, yakni Para Ahli Waris NUSIH Bin SAMAN, dan SITI AMENAH Harus Ikut Digugat.

2.6. Bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Pemilik Asal tanah Girik No. 1473 Persil 78 D. II, seluas 750 M2, adalah NUSIH BIN SAMAN;

2.7. Bahwa kemudian AHLI WARIS Nusih Bin Saman menjual tanah aquo kepada SITI AMENAH, berdasarkan Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995, tertanggal 10 November 1995;

Hal. 45 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



2.8. Bahwa selanjutnya SITI AMENAH menjual tanah aquo kepada Tuan WEN CHIE SIANG, berdasarkan Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995, tertanggal 29 Desember 1995;

2.9. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2.6, 2.7 dan 2.8 di atas, seharusnya Para Ahli Waris NUSIH Bin SAMAN, dan SITI AMENAH ikut digugat sebagai Pihak dalam perkara aquo, atau setidaknya SITI AMENAH yang menjual secara langsung kepada almarhum Tuan WEN CHIE SIANG selaku orang tua Penggugat I, satu dan lain hal agar perolehan dan peralihan hak atas tanah aquo menjadi jelas dan terang.

Pemilik Tanah Sebelumnya, yakni NOAR BIN GAZIR dan SYAM-SUDIN MUSTAFA Harus Ikut Digugat.

2.10. Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, yang tercatat atas nama SYAMSUDIN MUSTAFA sesungguhnya berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil 46 Blok D.I, seluas +/- 4.450 m², yang tercatat atas nama NOAR BIN GAZIR;

2.11. Bahwa kemudian tanah Girik C No. 1122 Persil 46 D.I tersebut seluruhnya (tanpa sisa) dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat melalui Tim Eks Badan Penyelesaian Permasalahan Tomang (selanjutnya disebut sebagai "BPPT"), sebagaimana tertera dalam:

- a. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206 tertanggal 29 Maret 1973, seluas +/- 1.096 M²;
- b. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493 tertanggal 15 Maret 1976, seluas +/- 2.000 M²;
- c. Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501 tertanggal 20 Maret 1976, seluas +/- 1.483 M².

2.12. Bahwa ternyata di kemudian hari, NOAR BIN GAZIR menjual tanah Girik C No. 1122 Persil 46 D.I yang telah dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat tersebut kepada SYAMSUDIN MUSTAFA, seluas 296 M², sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, tanggal 09 Oktober 2002, tercatat atas nama SYAMSUDIN MUSTAFA;



2.13. Bahwa kemudian, SYAMSUDIN MUSTAFA menjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara tersebut kepada FRANCISCUS PRIHADI berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014, tertanggal 13 Maret 2014;

2.14. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2.10, 2.11, 2.12, dan 2.13 di atas, seharusnya NOAR BIN GAZIR dan SYAMSUDIN MUSTAFA ikut digugat sebagai Pihak dalam perkara aquo, atau setidaknya SYAMSUDIN MUSTAFA yang menjual secara langsung kepada FRANCISCUS PRIHADI ic. PENGGUGAT II, satu dan lain hal agar perolehan dan peralihan hak atas tanah aquo menjadi jelas dan terang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, berhubung karena Pemilik Asal dan/atau Pemilik Sebelumnya atas kedua bidang tanah aquo tidak ikut digugat sebagai pihak, maka gugatan aquo menjadi kurang pihak.

Hal ini sesuai dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut, yakni;

- a. Putusan No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, yang memberikan Kaedah Hukum: "Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat".
- b. Putusan No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984, yang memberikan Kaedah Hukum: "Secara formal harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat".
- c. Putusan No. 1125 K/Pdt/1984, yang memberikan Kaedah Hukum: "Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, Oji mempunyai urgensi untuk membuk-tikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I".

Berdasarkan uraian tersebut di atas, berhubung karena Para Pemilik tanah sebelumnya tidak ikut digugat dalam perkara aquo, sehingga Para Pihak tidak lengkap (kurang pihak), maka gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal. 47 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



3. PETITUM GUGATAN BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SEHINGGA EKSEKUSI TERHADAP PUTUSAN DALAM PERKARA AQUO TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN (NON EKSEKUTABEL).

3.1. Bahwa dalam Petitum Gugatan pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 14, Para Penggugat mengajukan tuntutan agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi terkait dengan klaim Para Penggugat atas dua bidang tanah aquo, yang terkena pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;

3.2. Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) huruf b PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, secara tegas dan jelas ditentukan bahwa:

“Biaya pengadaan tanah dibebankan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah, yang terdiri dari biaya:

a.;

b. Pemberian ganti rugi kepada pemilik;

3.3. Bahwa instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan Jalan Tol sebagaimana dalam perkara aquo, adalah Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo;

3.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:

a. Pembayaran ganti rugi tanah yang dibebaskan bagi pembangunan untuk kepentingan umum (dalam perkara aquo berupa Jalan Tol) ditanggung oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, BUKAN oleh Para Tergugat, khususnya PT. Marga Lingkar Jakarta ic. Tergugat II;

b. Petitum Gugatan pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 14, yang menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, adalah melanggar atau bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) huruf b PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007;

Hal. 48 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



- c. Berhubung karena Petitum Gugatan tersebut pada huruf b di atas, melanggar atau bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) huruf b PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, maka eksekusi terhadap Putusan dalam perkara aquo tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel).

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan aquo secara nyata dan jelas telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karena itu maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya eksekusi terhadap Putusan dalam perkara aquo dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel).

4. PENGGUGAT I TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM PERKARA AQUO KARENA DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATAN TIDAK DINYATAKAN BAHWA PENGGUGAT I MERUPAKAN SATU-SATUNYA AHLI WARIS YANG SAH DARI DAN OLEH KARENANYA BERHAK ATAS SELURUH HARTA PENINGGALAN ALMARHUM WEN CHIE SIANG.

4.1. Bahwa Penggugat I mendalilkan bahwa ia merupakan ahli waris dari Wen Chie Siang (almarhum) berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. 03/KHW/XII/2010 tanggal 16 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Doktor Agus Santoso Suryadi, SH, MH, Msi, Mkn, Notaris / PPAT di Jakarta Barat;

4.2. Bahwa terlepas dari benar tidaknya dalil Penggugat I tersebut di atas, ternyata dalam Posita dan Petitum gugatan sama sekali Akta Keterangan Waris No. 03/KHW/XII/2010 tanggal 16 Desember 2010 tersebut, tidak dinyatakan terlebih dahulu sebagai sah dan mempunyai kekuatan hukum;

4.3. Bahwa selanjutnya, dalam Posita dan Petitum gugatan, ternyata Penggugat I tidak dinyatakan sebagai satu-satunya ahli waris yang sah dari dan oleh karenanya berhak atas seluruh harta peninggalan almarhum Wen Chie Siang.

Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat I tidak mempunyai Legal Standing dalam perkara aquo dan oleh karena itu maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II ERROR IN PERSONA.

Hal. 49 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perkara aquo, Tergugat II sama sekali tidak memenuhi syarat atau kualitas sebagai Pihak (Error In Persona), dengan alasan hukum sebagai berikut :

5.1. Berdasarkan PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, maka :

a. Pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum (dalam perkara aquo pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk), adalah:

- Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo).
- Panitia Pengadaan Tanah.
- Pemilik atau Pemegang Hak atas tanah.
- Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah.

b. PT. Marga Lingkar Jakarta ic. TERGUGAT II sama sekali tidak pernah ikut atau terlibat secara hukum dalam pro-ses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol;

c. PT. Marga Lingkar Jakarta sama sekali tidak pernah ikut atau terlibat secara hukum dalam kepanitiaan baik sebagai ketua / anggota / sekretaris Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol;

d. PT. Marga Lingkar Jakarta bukanlah merupakan instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan Jalan Tol;

Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan Jalan Tol adalah Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene dalam perkara aquo tidak ikut digugat.

e. PT. Marga Lingkar Jakarta bukanlah merupakan pemilik Jalan Tol aquo, melainkan hanya sebatas operator atau pengelola Jalan Tol;

Hal. 50 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Pemilik Jalan Tol aquo adalah Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene dalam perkara aquo tidak ikut digugat.

- f. PT. Marga Lingkar Jakarta bukanlah pihak yang berkewajiban atau bertanggungjawab secara hukum untuk memberikan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan Jalan Tol;

Pihak yang berkewajiban atau bertanggungjawab secara hukum untuk memberikan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan Jalan Tol adalah Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo.

- 5.2. Sesuai dengan ketentuan UU NO. 38 TAHUN 2004 Tentang Jalan, maka kepemilikan dan penguasaan atas Jalan Tol berada pada tangan Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo.

Berdasarkan hal tersebut, maka jelas kiranya bahwa :

- a. Tindakan Para Penggugat mengikutsertakan PT. Marga Lingkar Jakarta ic. TERGUGAT II sebagai Pihak dalam perkara aquo adalah salah subjek atau Error In Persona;
- b. Gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap TERGUGAT II harus ditolak seluruhnya.

Untuk itu, maka TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan secara hukum bahwa gugatan terhadap TERGUGAT II harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; atau setidaknya menyatakan bahwa TERGUGAT II tidak bertanggungjawab secara hukum dalam perkara aquo.

- 5.3. Pengadaan Tanah dan Pembayaran Uang Ganti Rugi Terpisah dan Berbeda dengan Pembangunan Jalan Tol dan Pengoperasian Jalan Tol.

- a. Bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (dalam hal ini pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol) dan pembayaran uang ganti

Hal. 51 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



rugi atas tanah dimaksud, terpisah dan sangat berbeda dengan pembangunan Jalan Tol dan pengoperasian Jalan Tol;

- b. Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol dan pembayaran uang ganti rugi atas tanah dimaksud telah diatur dalam PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36

TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007; sedangkan pembangunan jalan tol dan pengoperasian jalan tol diatur dalam UU NO. 38 TAHUN 2004 Tentang Jalan dan PP NO. 15 TAHUN 2005 Tentang Jalan Tol;

- c. Bahwa TERGUGAT II sebagai Badan Usaha Jalan Tol, sama sekali tidak pernah terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol dan pembayaran uang ganti rugi atas tanah dimaksud;
- d. Bahwa TERGUGAT II sebagai Badan Usaha Jalan Tol, hanya terlibat dalam pembangunan konstruksi bangunan Jalan Tol dan pengoperasian Jalan Tol.

Berhubung karena materi perkara aquo adalah mengenai pembayaran uang ganti rugi tanah yang dipergunakan untuk pembangunan jalan tol, - bukan mengenai masalah pembangunan konstruksi bangunan dan pengoperasian jalan tol - maka gugatan terhadap TERGUGAT II adalah salah pihak (error in persona).

6. TERGUGAT II SECARA HUKUM SAMA SEKALI TIDAK MEMPU-NYAI KEWAJIBAN MEMBAYAR GANTI RUGI ATAS TANAH KEPADA PARA PENGGUGAT.

- 6.1. Bahwa materi gugatan aquo adalah mengenai tuntutan pembayaran uang ganti rugi tanah sehubungan dengan pengadaan tanah untuk lahan pembangunan Jalan Tol;
- 6.2. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, TERGUGAT II secara hukum sama sekali tidak terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk lahan pembangunan Jalan Tol maupun dalam proses pembayaran uang ganti rugi atas tanah dimaksud;

Hal. 52 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



6.3. Bahwa Tergugat II juga bukan sebagai Pemilik Jalan Tol aquo, sehingga secara logika hukum tidak mungkin membebaskan tanah aquo dan membayarkan ganti rugi atas tanah dimaksud;

6.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka TERGUGAT II secara hukum juga tidak mempunyai kewajiban hukum dalam bentuk apapun terhadap PARA PENGGUGAT, termasuk kewajiban untuk membayar uang ganti rugi atas tanah kepada PARA PENGGUGAT.

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan PARA PENGGUGAT yang ditujukan terhadap TERGUGAT II adalah keliru dan tidak tepat sehingga harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

7. TERGUGAT II SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERKARA AQUO.

7.1. Bahwa materi gugatan aquo adalah mengenai tuntutan pembayaran uang ganti rugi tanah sehubungan dengan pengadaaan tanah untuk lahan pembangunan Jalan Tol;

7.2. Bahwa sesuai dengan materi gugatan aquo, maka secara hukum TERGUGAT II tidak terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk lahan pembangunan Jalan Tol maupun dalam proses pembayaran uang ganti rugi atas tanah dimaksud;

7.3. Bahwa oleh karena itu, setelah TERGUGAT II mencermati materi gugatan aquo, ternyata sama sekali tidak ada tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II terhadap PARA PENGGUGAT;

7.4. Bahwa dengan demikian, maka sama sekali tidak ada juga tindakan atau perbuatan TERGUGAT II yang melanggar hak subjektif PENGGUGAT, sehingga oleh karena itu tidak ada tindakan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT;

7.5. Bahwa sehubungan dengan hal itu, maka adalah sangat keliru dan tidak tepat dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PARA PENGGUGAT.

Hal. 53 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan PARA PENGGUGAT yang ditujukan terhadap TERGUGAT II adalah keliru dan tidak tepat sehingga harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

8. DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATAN: GIRIK NO. 1473 PERSIL NO. 78 D.II JO. AKTA JUAL BELI NO. 669/C/KMB/MU/1995 JO. AKTA JUAL BELI NO. 556A/C/KMB/MU/1995, DAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 4613/MERUYA UTARA JO. AKTA JUAL BELI NO. 19/2014, TIDAK DINYATAKAN TERLEBIH DAHULU SEBAGAI SAH DAN MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM.

8.1. Bahwa dalil Penggugat I dalam mengajukan gugatan aquo adalah kepemilikan berdasarkan Girik No. 1473 Persil No. 78 D.II Jo. Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995 Jo. Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995;

8.2. Bahwa dalil Penggugat II dalam mengajukan gugatan aquo adalah kepemilikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014;

8.3. Bahwa terlepas dari benar tidaknya dalil Para Penggugat tersebut pada posita angka 1 (satu) dan 3 (tiga) - Quod Non - ternyata dalam Petitum gugatan sama sekali Girik No. 1473 Persil No. 78 D.II Jo. Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995 Jo. Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995, dan Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tidak dinyatakan terlebih dahulu sebagai sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka Girik No. 1473 Persil No. 78 D. II Jo. Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995 Jo. Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995, dan Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014 tersebut, tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, dan oleh karena itu maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

9. GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBELI).

Hal. 54 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



- 9.1. Bahwa pada awal gugatannya, materi gugatan aquo adalah bahwa Para Penggugat menuntut ganti rugi atas tanah miliknya yang diklaim terkena pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, sebagaimana pada Petitum angka 5 dan 6;
- 9.2. Bahwa akan tetapi, ternyata Para Penggugat juga menuntut agar Jalan Tol aquo sepanjang yang mengenai atau berada di atas tanah milik Para Penggugat, ditutup atau dipindahkan jalurnya (trace-nya), sebagaimana pada Petitum angka 12 dan 13;
- 9.3. Berdasarkan Petitum Para Penggugat pada angka 5 dan 6 serta 12 dan 13 tersebut, hal ini berarti Para Penggugat menuntut sekaligus uang ganti rugi tanah akan tetapi tanahnya juga tetap menjadi miliknya, tidak menjadi milik Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat; padahal secara logika kalau sudah dibayarkan ganti ruginya maka tanah tersebut menjadi milik pihak yang sudah membayarkan ganti rugi tanah tersebut;

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan aquo menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) dan oleh karena itu maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

10. OBJEK GUGATAN SUDAH TIDAK ADA LAGI WUJUDNYA ATAU FISIKNYA, DEMIKIAN JUGA LETAK DAN BATAS-BATASNYA SUDAH TIDAK DIKETAHUI LAGI SECARA PASTI DAN JELAS.

- 10.1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah aquo telah dibebaskan untuk pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;
- 10.2. Bahwa terlepas dari benar tidaknya kepemilikan Para Penggugat atas tanah aquo, dan apakah benar di atas tanah aquo telah dibangun Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk tersebut, maka suatu hal yang pasti adalah bahwa tanah yang menjadi objek perkara aquo sudah tidak ada lagi wujudnya atau fisiknya, demikian juga letak atau lokasi dan batas-batasnya sudah tidak diketahui lagi secara pasti dan jelas karena sudah berubah menjadi Jalan Tol, yang

Hal. 55 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



terdiri dari badan jalan tol, bahu jalan tol, saluran tepi jalan dan sebagian lagi menjadi area terbuka jalan tol.

Berhubung karena objek gugatan sudah tidak ada lagi wujudnya atau fisiknya, demikian juga letak dan batas-batas tanah aquo sudah tidak diketahui lagi secara pasti dan jelas, maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan untuk menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi dari TERGUGAT II dan oleh karenanya menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa hal-hal yang telah diutarakan dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap sudah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT II secara tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II;
3. Terhadap seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, TERGUGAT II secara umum memberikan tanggapan sebagai berikut:

3.1. TENTANG PENGUASAAN FISIK TANAH:

- a. Bahwa Pengugat I maupun Penggugat II sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diklaimnya tersebut, hal mana secara jelas terlihat dari seluruh dalil-dalilnya yang sama sekali tidak pernah menyatakan menguasai secara fisik tanah yang diklaimnya tersebut;
- b. Berhubung karena Para Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diklaimnya tersebut, maka secara akal sehat kepemilikan Para Penggugat atas tanah yang diklaimnya tersebut sangat diragukan kebenarannya.

3.2. TENTANG ASAL-USUL TANAH:

Hal. 56 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan posita angka 1 (satu), maka sebidang tanah aquo pada awalnya adalah milik Nusih Bin Saman dengan bukti berupa Girik C No. 1473 Persil 78 D. II;
- b. Bahwa kemudian Para Ahli Waris Nusih Bin Saman menjual tanah aquo kepada Siti Amenah, dan selanjutnya Siti Amenah menjual tanah aquo kepada Tuan Wen Chie Siang (orang tua Penggugat I);
- c. Bahwa terhadap dalil Penggugat I tersebut di atas, Tergugat II menolak dan memberikan tanggapan sebagai berikut:
 - Bahwa Pemilik Asal tanah aquo adalah Saman Bin Isin KS dengan bukti berupa Girik C No. 250 Persil 78 D. II seluas 1.100 M²;
 - Bahwa kemudian tanah aquo beralih kepada anaknya bernama Nusih Bin Saman dengan bukti berupa Girik C No. 1473 Persil 78 D. II seluas 1.100 M²;
 - Bahwa selanjutnya tanah aquo dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tanggal 03 Maret 1974, seluas +/- 1.052 M², dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/ DKI/ 1975, tanggal 10 Juni 1975, seluas +/- 370 M²;
 - Bahwa kemudian Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Wilayah Jakarta Barat membebaskan tanah aquo untuk dipergunakan sebagai Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009, dibawah No. 96 atas nama Pemda;
- d. Bahwa berdasarkan Surat Gugatan posita angka 3 (tiga), maka sebidang tanah aquo dibeli oleh Penggugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014, dengan bukti berupa Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, atas nama Franciscus Prihadi ic. Penggugat II;

Hal. 57 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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

e. Bahwa terhadap dalil Penggugat II tersebut di atas, Tergugat II menolak dan memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat II sengaja menutup-nutupi asal-usul tanah milik Penggugat II tersebut, misalnya berasal dari Girik No berapa dan atas nama siapa dan luasnya berapa, serta dibeli dari siapa;
- Bahwa fakta sebenarnya adalah bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara tersebut berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil 46 D.I seluas +/-4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR;
- Bahwa selanjutnya tanah aquo dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tanggal 29 Maret 1973, seluas +/- 1.096 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, tanggal 15 Maret 1976, seluas +/- 2.000 M2, serta Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tanggal 20 Maret 1976, seluas 1.483 M2;
- Bahwa kemudian Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) wilayah Jakarta Barat membebaskan tanah aquo untuk dipergunakan sebagai Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, berdasarkan berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/ 2009, tertanggal 08 Mei 2009, dibawah No. 12 atas nama Syamsudin Mustafa/Pemda;

f. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka secara hukum dua bidang tanah yang diklaim oleh Para Penggugat tersebut sudah pernah dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat pada tahun 1973-1976, yang dilanjutkan dengan pembebasan pada tahun 2009-2011 oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat untuk keperluan pembangunan kepentingan umum berupa Jalan Tol;

g. Bahwa selanjutnya tanah yang telah dibebaskan oleh Pemerintah cq.

Hal. 58 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat tersebut, diserahkan kepada PT. Marga Lingkar Jakarta ic. Tergugat II untuk dikelola sebagai Proyek Pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami - Kebon Jeruk;

- h. Bahwa Tergugat II sebagai Badan Usaha Jalan Tol, hanyalah sebatas Pengelola Jalan Tol, bukan sebagai Pemilik Jalan Tol, karena tanah dan Jalan Tol itu sendiri adalah milik Negara cq. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene tidak ikut digugat sebagai pihak dalam perkara aquo.

3.3. TENTANG HUBUNGAN HUKUM:

- a. Bahwa dari materi gugatan aquo, sama sekali tidak terlihat adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dalam kaitannya dengan objek perkara aquo berupa dua bidang tanah dimaksud, satu dan lain hal karena TERGUGAT II sama sekali tidak pernah melakukan pembebasan dan/atau pembelian terhadap tanah tersebut dari PARA PENGGUGAT, dan TERGUGAT II juga sama sekali tidak pernah mengatakan atau mengklaim sebagai Pemilik atas dua bidang tanah yang diklaim oleh PARA PENG-GUGAT tersebut, sehingga dengan demikian sama sekali tidak ada benturan hak dan kepentingan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II;
- b. Bahwa selain dari pada itu, TERGUGAT II juga secara hukum tidak mempunyai kewajiban atau tanggungjawab untuk membayar ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk pembangunan Jalan Tol termasuk tanah aquo.

3.4. TENTANG TINDAKAN HUKUM ATAU PERBUATAN HUKUM:

- a. Dari butir 3.1, 3.2 dan 3.3. di atas, dapat disimpulkan bahwa TERGUGAT II sama sekali tidak pernah melakukan tindakan hukum atau perbuatan hukum yang ditujukan terhadap PARA PENGGUGAT terkait dengan permasalahan kedua bidang tanah aquo;
- b. Berhubung karena tidak ada tindakan hukum atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II terhadap PARA

Hal. 59 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



PENGGUGAT, maka tidak ada pula Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II terhadap PARA PENGGUGAT sehingga tidak ada pula kerugian yang ditimbulkan oleh TERGUGAT II terhadap PARA PENGGUGAT.

3.5. TENTANG TUNTUTAN GANTI RUGI:

- a. Kalau benar dalil PARA PENGGUGAT sebagai Pemilik atas dua bidang tanah dalam perkara aquo dan belum ada pemberian ganti rugi quod non, maka PARA PENGGUGAT sama sekali tidak mempunyai dasar hukum untuk meminta ganti rugi kepada TERGUGAT II;
- b. Tuntutan ganti rugi harus diajukan kepada pihak yang melakukan pembebasan tanah, dalam hal ini Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo.

3.6. TENTANG PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK JALAN TOL:

- 3.6.1. Bahwa untuk membangun fasilitas untuk kepentingan umum dalam hal ini Jalan Tol yang disebut sebagai Proyek Pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, maka Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat sebagai pemilik dan/atau penguasa atas jalan memerlukan lahan tanah untuk pembangunan Jalan Tol dimaksud;
- 3.6.2. Bahwa untuk memenuhi keperluan akan lahan tanah tersebut, maka perlu melakukan pembebasan atas lahan tanah yang berada di lokasi Proyek Pembangunan Jalan Tol tersebut;
- 3.6.3. Bahwa untuk melakukan pembebasan atas lahan tanah dimaksud, maka sesuai dengan PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, maka telah dibentuk PANITIA PENGADAAN TANAH untuk tingkat Kotamadya Jakarta Barat;
- 3.6.4. Bahwa berdasarkan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007 tersebut, maka pihak-pihak yang terlibat dalam
Hal. 60 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum (pembebasan tanah dan pembayaran ganti kerugian) adalah sebagai berikut:

- a. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dalam perkara aquo yaitu Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.
 - b. Pemilik tanah.
 - c. Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah.
 - d. Panitia Pengadaan Tanah, dalam perkara aquo terdiri dari:
 - d.1. Sekretaris Kota Jakarta Barat sebagai Ketua merangkap anggota;
 - d.2. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
 - d.3. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai Sekretaris merangkap anggota;
 - d.4. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kotamadya Jakarta Barat yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.
- 3.6.5. Berdasarkan hal tersebut pada angka 3.6.4. di atas, jelas bahwa TERGUGAT II sama sekali tidak ikut terlibat dalam proses pengadaan tanah Jalan Tol dalam perkara aquo, baik dalam proses pembebasan tanah maupun dalam proses pembayaran ganti kerugian atas tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- 3.6.6. TERGUGAT II sebagai Badan Usaha Jalan Tol, baru terlibat dalam arti melakukan kegiatan pembangunan Jalan Tol di atas lahan tanah tersebut setelah proses pengadaan tanah dan pembayaran uang ganti rugi selesai dilakukan. Walaupun ada masalah yang tersisa atau belum selesai mengenai pembayaran ganti kerugian atas tanah yang terkena Jalan Tol, maka TERGUGAT II sama sekali tidak mempunyai hubungan atau kaitan dengan masalah tersebut;



3.6.7. Singkatnya, TERGUGAT II hanyalah sebagai pihak yang membangun jalan tol kemudian mengelola dan memelihara serta menguasai secara fisik atas jalan tol tersebut, setelah proses pembebasan tanah dan pembayaran uang ganti rugi selesai dilaksanakan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo), yang dibantu oleh Panitia Pengadaan Tanah;

Mengenai kepemilikan atas Jalan Tol berikut lahan tanahnya tetap berada pada Negara Republik Indonesia cq. Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka:

- a. Proses pembebasan dan pembayaran ganti kerugian yang dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan

Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah terhadap bidang tanah tersebut, telah sesuai dengan dan berdasarkan kepada peraturan yang berlaku (PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007) sehingga adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

- b. Setelah tanah tersebut dibebaskan dan dibayar, maka Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat secara resmi adalah sebagai Pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut, dan kemudian telah menyerahkannya kepada TERGUGAT II untuk dibangun dan dikelola sebagai Jalan Tol;
- c. Adapun TERGUGAT II sebagai pengelola dan penyelenggara Jalan Tol adalah berhak dan berwenang untuk membangun, mengelola, menggunakan, memanfaatkan, mengurus, memelihara, mengawasi, menjaga dan menguasai secara fisik atas Jalan Tol tersebut selama masa konsesi berlangsung berda-



sarkan Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) antara Pemerintah dengan PT. Marga Lingkar Jakarta;

d. Berhubung karena proses pembebasan dan pembayaran ganti kerugian atas bidang tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka tindakan Tergugat II membangun dan mengelola Jalan Tol secara mutatis mutandis juga telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II sebagaimana dalil dan tuntutan PARA PENGGUGAT tersebut;

e. Berhubung karena TERGUGAT II secara hukum sama sekali tidak terlibat dalam proses pembebasan tanah dan pembayaran ganti kerugian atas bidang tanah, dan tidak terlibat secara hukum dalam Panitia Pengadaan Tanah, maka secara otomatis juga tidak ada sama sekali Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II terhadap PARA PENGGUGAT sebagaimana dalilnya tersebut.

4. TANAH YANG DIKLAIM OLEH PENGGUGAT I SUDAH PERNAH DIBE-BASKAN OLEH WALIKOTA JAKARTA BARAT PADA TAHUN 1974-1975, KEMUDIAN PADA TAHUN 2009-2010 DIBEBASKAN LAGI OLEH PEMERINTAH RINGKAS. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT UNTUK DIBANGUN JALAN TOL JORR SEKSI W.2 UTARA RUAS ULUJAMI – KEBON JERUK.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 1 dan 2 halaman 3-4; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

4.1. Bahwa berdasarkan Surat Walikota Jakarta Barat No. 1277/1.711.37, tertanggal 28 Maret 2013, perihal Laporan Permasalahan Tanah Eks Badan Pelaksana Policy Tomang (BPPT) Kel. Meruya Utara, dan Surat Keterangan Lurah Meruya Utara No. 52/1.711.01 tanggal 07 Juni 2011, maka tanah yang diklaim Penggugat I aquo pada awalnya adalah milik Saman Bin Isin KS dengan bukti berupa Girik C No. 250 Persil 78 D. II seluas 1.100 M2 yang tercatat pada tahun 1937/1938 pada Catatan Buku C Kelurahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.2. Bahwa kemudian tanggal 16 Juli 1963, Saman Bin Isin KS mengalihkan seluruh tanah tersebut kepada anaknya bernama Nusih Bin Saman dan berubah menjadi Girik C No. 1473 Persil 78 D. II seluas 1.100 M2 atas nama Nusih Bin Saman;
- 4.3. Bahwa kemudian Walikota Jakarta Barat selaku Ketua Tim BPPT membebaskan tanah milik Nusih Bin Saman tersebut berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tanggal 03 Maret 1974, seluas +/-1.052 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, tanggal 10 Juni 1975, seluas +/- 370 M2;
- 4.4. Bahwa selanjutnya Walikota Jakarta Barat telah menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta sesuai Berita Acara Serah Terima (BAST) No. 04/BA/F1/GA/IV/2008, tertanggal 22 April 2008;
- 4.5. Bahwa kemudian sejak tahun 2009, Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum membebaskan tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tersebut untuk kepentingan umum berupa pemba-ngunan jalan tol yang disebut sebagai Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;
- 4.6. Berdasarkan uraian di atas, maka tindakan ahli waris Nusih Bin Saman yang menjual tanah Girik C No. 1473 Persil 78 D. II kepada Siti Amenah berdasarkan Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995 tanggal 10 November 1995, adalah tidak sah dan batal demi hukum, satu dan lain hal karena tanah tersebut sebelumnya telah dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat dari Nusih Bin Saman pada tanggal 03 Maret 1974 dan tanggal 10 Juni 1975;
- 4.7. Bahwa selanjutnya juga, tindakan Siti Amenah menjual tanah tersebut kepada Tuan Wen Chie Siang berdasarkan Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995 tanggal 29 Desember 1995, adalah tidak sah dan batal demi hukum, satu dan lain hal karena tanah tersebut sebelumnya telah dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat dari Nusih Bin Saman pada tanggal 03 Maret 1974 dan tanggal 10 Juni 1975.

Hal. 64 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut, maka Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995 tanggal 10 November 1995, dan Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995 tanggal 29 Desember 1995, adalah tidak sah, batal demi hukum, batal, atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya.

5. TANAH YANG DIKLAIM OLEH PENGGUGAT II SUDAH PERNAH DIBE-BASKAN OLEH WALIKOTA JAKARTA BARAT PADA TAHUN 1973-1976, KEMUDIAN PADA TAHUN 2009-2011 DIBEBASKAN LAGI OLEH PEMERINTAH CQ. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT UNTUK DIBANGUN JALAN TOL JORR SEKSI W.2 UTARA RUAS ULUJAMI – KEBON JERUK.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 3, 4 dan 5 halaman 4; TER-GUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

- 5.1. Bahwa asal usul tanah yang diklaim oleh Penggugat II tidak jelas dan lengkap, misalnya berasal dari Girik mana dan siapa Pemilik awalnya;
- 5.2. Bahwa fakta sebenarnya adalah bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara tersebut berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil 46 D.I seluas +/-4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR;
- 5.3. Bahwa selanjutnya tanah aquo dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tanggal 29 Maret 1973, seluas +/- 1.096 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, tanggal 15 Maret 1976, seluas +/- 2.000 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tanggal 20 Maret 1976, seluas 1.483 M2;
- 5.4. Bahwa kemudian sejak tahun 2009, Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) wilayah Jakarta Barat membebaskan tanah aquo untuk dipergunakan sebagai Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;
- 5.5. Bahwa Penggugat II membeli tanah yang diklaimnya tersebut ber-dasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014, pada-hal pada saat itu Proyek Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara

Hal. 65 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, Segmen Kebon Jeruk – Ciledug, sudah resmi operasional setelah diresmikan pada tanggal 26 Desember 2013 oleh Menteri Pekerjaan Umum (pada saat itu); jadi sudah selesai tahap pembebasan dan pembayaran ganti rugi tanah; jadi bagaimana bisa terjadi transaksi jual beli tanah yang sudah menjadi jalan tol ?

5.6. Bahwa dengan demikian maka transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat II atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014, adalah tidak sah dan batal demi hukum, satu dan lain hal karena tanah tersebut sebelumnya telah dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat pada tahun 1973-1976, kemudian pada tahun 2009-2011 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat untuk dipergunakan sebagai kepentingan umum berupa pembangunan jalan tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk.

Berdasarkan hal tersebut, maka Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara dan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014, adalah tidak sah, batal demi hukum, batal, atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya.

6. PADA PEMBEBASAN TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PEMERINTAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEPERTI JALAN TOL, TIDAK ADA PENGUASAAN SECARA MELAWAN HUKUM, KARENA SELALU BER-LANDASKAN KEPADA PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, DAN PEMERINTAH TIDAK PERLU MINTA IJIN DARI PEMILIK TANAH SELAIN DARI PADA KEWAJIBAN MEMBERIKAN GANTI RUGI.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 6 halaman 5; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

6.1. Bahwa Negara cq. Pemerintah berhak dan berwenang untuk melakukan pembebasan tanah milik warga negara Indonesia, yang dipergunakan untuk membangun sarana dan prasarana maupun infrastruktur guna kepentingan umum, dengan

Hal. 66 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



kewajiban bagi Pemerintah untuk memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang dibebaskan tersebut;

- 6.2. Bahwa dalam kaitannya dengan pembebasan tanah untuk kepentingan umum, dalam hal ini pembangunan Jalan Tol, maka Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, diberikan kewenangan untuk melakukan pembebasan tanah dengan ban-tuan Panitia Pengadaan Tanah;
- 6.3. Bahwa untuk melaksanakan pembebasan tanah untuk kepentingan umum tersebut, telah diterbitkan peraturan perundang-undangan yang bentuknya Undang-Undang, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, Peraturan Pemerintah, maupun Peraturan Menteri, yang menjadi acuan dan rambu-rambu bagi Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat beserta Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam bertindak dan bekerja;
- 6.4. Bahwa sebelum kegiatan dimulai, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah sudah harus terlebih dahulu menyusun proposal rencana pembangunan, mengajukan permohonan penetapan lokasi, melakukan pengkajian, meminta pertimbangan dan rekomendasi, meminta berbagai jenis atau macam ijin-ijin dari instansi terkait, baik tingkat pusat, wilayah, maupun kota/kabupaten, jadi sama sekali tidak ada kegiatan tanpa ada ijin terlebih dahulu; sehingga dengan demikian semua tindakan Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat beserta Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam bertindak dan bekerja, tidak ada yang liar, ilegal, atau melawan hukum;
- 6.5. Bahwa semua proses kegiatan dalam rangka pembebasan tanah tersebut dilakukan secara terbuka untuk umum, transparan, diliput oleh media massa (cetak dan/atau elektronik), ada sosialisasi kepada masyarakat luas, ada undangan, ada musyawarah, ada rapat-rapat dengan pemilik tanah, ada inventarisasi, ada klarifikasi, ada Lembaga Penilai Harga Tanah atau Tim Penilai Harga Tanah yang independen, dan lain sebagainya.



Berdasarkan uraian singkat di atas, dapat disimpulkan bahwa pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dalam hal ini jalan tol, yang dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah, bukanlah merupakan tindakan pendudukan atau penguasaan secara paksa atau penyerobotan atau tindakan sepihak atau tindakan ilegal terhadap tanah milik warga, yang dapat digolongkan kepada Perbuatan Melawan Hukum, melainkan merupakan tindakan yang didasarkan kepada kewenangan Negara cq. Pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tindakan tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi semua pihak dengan segala akibat hukumnya.

7. BERDASARKAN SURAT WALIKOTA JAKARTA BARAT NO. 1277/-1.711.37 TANGGAL 28 MARET 2017, PERIHAL LAPORAN PERMASA-LAHAN TANAH EKS BADAN PELAKSANA POLICY TOMANG (BPPT) DAN SURAT KETERANGAN LURAH MERUYA UTARA NO. 52/1.711.01 TANGGAL 07 JUNI 2011, TANAH YANG DIKLAIM PENGGUGAT I SUDAH PERNAH DIBEBAHKAN OLEH WALIKOTA JAKARTA BARAT DARI PEMILIK BERNAMA NUSIH BIN SAMAN PADA TAHUN 1974-1975. DILANJUTKAN DENGAN PEMBEBASAN OLEH PEMERINTAH CQ. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT PADA TAHUN 2009-2011 UNTUK DIPERGUNAKAN MEMBANGUN JALAN TOL JORR SEKSI W2. UTARA RUAS ULUJAMI – KEBON JERUK.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 7, 8, 9, 10 dan 11 halaman 5-6; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

- 7.1. Bahwa dalil-dalil ini hanya berupa surat menyurat atau korespondensi dan undangan dalam rangka menanggapi klaim yang diajukan oleh Penggugat I tersebut;
- 7.2. Bahwa adalah betul dan tidak dapat disangkal bahwa memang tanah Girik C No. 1473 Persil 78 D. II tersebut, pernah dimiliki oleh Nusih Bin Saman yang dia peroleh dari ayahnya bernama Saman Bin Isin KS dengan bukti Girik Asal C No. 250 Persil 78 D. II seluas 1.100 M2;

Hal. 68 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



7.3. Bahwa akan tetapi, ternyata Walikota Jakarta Barat ic. Tergugat III telah membebaskan tanah milik Nusih Bin Saman tersebut berda-sarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tertanggal 03 Maret 1974, seluas +/- 1.052 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, tertanggal 10 Juni 1975, seluas +/- 370 M2;

Bahwa dengan demikian, maka transaksi jual beli tanah Girik C No. 1473 Persil 78 D. II dari ahli waris Nusih Bin Saman kepada Siti Amenah pada tanggal 10 November 1995, dan dari Siti Amenah kepada Tuan Wen Chie Siang pada tanggal 29 Desember 1995, adalah sama sekali tidak benar, sehingga Penggugat I sama sekali tidak mempunyai alas hak dan dasar.

Bahwa oleh karena itu, maka Surat Walikota Jakarta Barat No. 1277/1.711.37, tertanggal 28 Maret 2017, Perihal Laporan Permasalahan Tanah Eks Badan Pelaksana Policy Tomang (BPPT) Kel. Meruya Utara, dan Surat Keterangan Lurah Meruya Utara No. 52/1.711.01, tertanggal 07 Juni 2011, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya.

8. WALIKOTA JAKARTA BARAT IC. TERGUGAT III SUDAH TERLEBIH DAHULU MEMBEBASKAN TANAH AQUO DARI NUSIH BIN SAMAN PADA TAHUN 1974-1975, KEMUDIAN PADA TAHUN 1995 DI ATAS TANAH AQUO TERJADI DUA KALI JUAL BELI, YAKNI ANTARA AHLI WARIS NUSIH BIN SAMAN SELAKU PENJUAL DENGAN SITI AMENAH SEBAGAI PEMBELI, LALU ANTARA SITI AMENAH SELAKU PENJUAL DENGAN TUAN WEN CHIE SIANG SELAKU PEMBELI.

Terhadap dalil Penggugat I pada angka 12 halaman 7; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

8.1. Bahwa terlepas dari benar tidaknya dua transaksi jual beli atas tanah aquo pada tahun 1995, yakni pertama antara ahli waris Nusih Bin Saman selaku Penjual dengan Siti Amenah selaku Pembeli, kemudian kedua antara Siti Amenah selaku Penjual dengan Tuan Wen Chie Siang selaku Pembeli, suatu hal yang pasti adalah bahwa pada tahun 1974-1975, Walikota Jakarta

Hal. 69 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Barat ic. Tergugat III sudah terlebih dahulu membebaskan tanah aquo dari Pemilik langsung yakni Nusih Bin Saman sebagaimana dalam Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tertanggal 03 Maret 1974, seluas +/- 1.052 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, tertanggal 10 Juni 1975, seluas +/- 370 M2 ;

8.2. Bahwa dua transaksi jual beli atas tanah aquo pada tahun 1995, hal itu terjadi setelah Nusih Bin Saman sebagai Ex Pemilik langsung atas tanah aquo meninggal dunia, sehingga kedua transaksi yang terjadi pada tahun 1995 dalam kurun waktu satu setengah bulan (tanggal 10 November dan 29 Desember) tersebut sangat janggal dan penuh dengan tanda tanya;

8.3. Bahwa kemudian tahun 2009, Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) wilayah Jakarta Barat membebaskan tanah aquo untuk dipergunakan sebagai Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, ter-tanggal 08 Mei 2009 dengan Nomor Urut: 96 atas nama Pemda;

8.4. Bahwa Penggugat I juga sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diklaimnya tersebut, sehingga kepemilikannya atas tanah aquo sangat meragukan dan oleh karena itu gugatan aquo harus ditolak seluruhnya.

9. WALIKOTA JAKARTA BARAT IC. TERGUGAT III SUDAH TERLEBIH DAHULU MEMBEBASKAN TANAH AQUO PADA TAHUN 1973-1976, KEMUDIAN PADA TAHUN 2009-2011 DIBEBASKAN OLEH KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL, LALU PADA TAHUN 2014 DI ATAS TANAH AQUO TERJADI TRANSAKSI JUAL BELI ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 4613/MERUYA UTARA.

Terhadap dalil Penggugat II pada angka 13 halaman 7; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.1. Bahwa asal usul tanah yang diklaim oleh Penggugat II tidak jelas dan lengkap, misalnya berasal dari Girik mana dan siapa Pemilik awalnya;
- 9.2. Bahwa fakta sebenarnya adalah bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara tersebut berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil 46 D.I seluas +/-4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR;
- 9.3. Bahwa selanjutnya tanah aquo dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tanggal 29 Maret 1973, seluas +/- 1.096 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, tanggal 15 Maret 1976, seluas +/- 2.000 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tanggal 20 Maret 1976, seluas 1.483 M2;
- 9.4. Bahwa kemudian tahun 2009, Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) wilayah Jakarta Barat membebaskan tanah aquo untuk dipergunakan sebagai Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, ter-tanggal 08 Mei 2009 dengan Nomor Urut: 12 atas nama Syamsudin Mustafa/Pemda;
- 9.5. Bahwa Penggugat II membeli tanah yang diklaimnya tersebut ber-dasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014, pada-hal pada saat itu Proyek Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, segmen Kebon Jeruk – Ciledug, sudah resmi operasional setelah diresmikan pada tanggal 26 Desember 2013 oeh Menteri Pekerjaan Umum (pada saat itu); jadi sudah selesai tahap pembebasan dan pembayaran ganti rugi tanah; jadi bagaimana bisa terjadi transaksi jual beli tanah yang sudah menjadi jalan tol ?
- 9.6. Bahwa dengan demikian maka transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat II atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014, adalah tidak sah dan

Hal. 71 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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)



batal demi hukum, satu dan lain hal karena tanah tersebut sebelumnya telah dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat pada tahun 1973-1976, kemudian pada tahun 2009-2011 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat untuk dipergunakan sebagai kepentingan umum berupa pembangunan jalan tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk.

9.7. Bahwa Penggugat II juga sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diklaimnya tersebut, sehingga kepemilikan-nya atas tanah aquo sangat meragukan dan oleh karena itu gugatan aquo harus ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal tersebut, maka Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara dan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014, adalah tidak sah, batal demi hukum, batal, atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya.

10. PIHAK YANG BERTANGGUNGJAWAB DALAM HAL GANTI RUGI ATAS TANAH YANG DIBEBASKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM HAL INI PEMBANGUNAN JALAN TOL ADALAH PEMERINTAH CQ. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT, BUKAN PARA TERGUGAT DALAM PERKARA AQUO.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 14, 15 dan 16 halaman 8-9; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

10.1. Bahwa Para Penggugat mengajukan dalilnya berupa Surat No. 718/ P2T-Set.B/2014 tanggal 29 Agustus 2014, dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang ditujukan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah (TPT) Ruas Tol JORR W2 DITJEN BINA MARGA KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM, yang diberi tanda oleh Para Penggugat sebagai surat Bukti P-18;

10.2. Bahwa berdasarkan Surat Bukti P-18 tersebut, seharusnya Para Penggugat sudah mengetahui bahwa pihak yang bertanggungjawab dalam hal ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk kepentingan umum dalam hal ini

Hal. 72 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



pembangunan jalan tol, adalah Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat – yang notabene tidak ikut digugat sebagai pihak dalam perkara aquo --, bukan Para Tergugat dalam perkara aquo, khususnya Tergugat II yang sama sekali tidak terlibat dalam Panitia Pengadaan Tanah (P2T);

10.3. Bahwa oleh karena itu, terlepas dari benar tidaknya kepemilikan Para Penggugat atas tanah aquo – quod non -- maka Para Tergugat dalam perkara aquo tidak bisa diminta atau dihukum untuk bertanggung-jawab membayar ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, termasuk tanah yang diklaim oleh Para Penggugat tersebut;

10.4. Bahwa berdasarkan Surat Bukti P-18 tersebut, maka bidang tanah yang belum dibayar adalah Peta Bidang No. 12 milik Syamsudin Mustafa / Pemda dan Peta Bidang No. 96 milik Pemda, bukan bidang tanah milik Para Penggugat;

10.5. Bahwa Tergugat II sama sekali tidak pernah terlibat dalam pembebasan tanah aquo, apalagi melakukan tindakan atau perbuatan memanipulasi fakta tanah milik Para Penggugat;

10.6. Bahwa Surat Bukti P-18 tersebut, tidak pernah menjelaskan tentang tanah milik Para Penggugat, tidak ada kaitannya dengan surat Bukti P-1 sampai P-4 serta Surat Bukti P-6 dan P-7; tetapi sengaja dikait-kaitkan oleh Para Penggugat;

11. BETUL BAHWA PARA PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENGALIHKAN TANAH YANG DIKLAIMNYA TERSEBUT KEPADA PIHAK LAIN, KARENA PEMILIK ASAL TANAH TERSEBUT TELAH PERNAH MELEPASKAN HAKNYA TERLEBIH DAHULU KEPADA WALIKOTA JAKARTA BARAT PADA TAHUN 1973-1976.

Terhadap dalil Penggugat pada angka 17 halaman 10; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

11.1. Bahwa betul Para Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun yang bersifat memindah tangankan, mengalihkan,



melepaskan hak dan/atau menjual tanah aquo baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak manapun juga termasuk kepada Para Tergugat, satu dan lain hal karena memang Para Penggugat sama sekali tidak mempunyai alas hak yang sah secara hukum atas tanah yang diklaimnya tersebut sehingga Para Penggugat tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap tanah yang diklaimnya tersebut;

- 11.2. Bahwa pihak yang pertama kali melakukan perbuatan hukum atas tanah yang diklaim Penggugat I adalah Pemilik Asal yang bernama Saman Bin Isin yang mengalihkannya kepada anaknya bernama Nusih Bin Saman pada tanggal 16 Juli 1963, sesuai Surat Keterangan Lurah Meruya Utara No. 52/1.711.01, tertanggal 07 Juni 2011;
- 11.3. Bahwa kemudian Walikota Jakarta Barat ic. Tergugat III membebaskan tanah tersebut dari Nusih Bin Saman berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tertanggal 03 Maret 1974, seluas 1.052 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/ 1975, tertanggal 10 Juni 1975, seluas 370 M2; dan terakhir adalah pembebasan atas tanah aquo yang dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), untuk pembangunan kepentingan umum berupa Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, pada tahun 2009, berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009 dengan Nomor Urut: 96 atas nama Pemda;
- 11.4. Bahwa demikian juga halnya atas tanah yang diklaim Penggugat II tersebut, pada tahun 1973-1976, Walikota Jakarta Barat ic. Ter-gugat III membebaskan tanah tersebut dari Noar Bin Gazir selaku Pemilik tanah Girik C No. 1122 Persil 46 D.II, seluas +/- 4.450 M2, sebagaimana dalam Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tertanggal 29 Maret 19973, seluas +/- 1.096 M2, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, tertanggal 15 Maret 1976, seluas +/- 2.000 M2 dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tertanggal 20

Hal. 74 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Maret 1976, seluas +/- 1.483 M²; dan terakhir adalah pembebasan atas tanah aquo yang dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah

(P2T), untuk pembangunan kepentingan umum berupa Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, pada tahun 2009, berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009 dengan Nomor Urut: 12 atas nama Syamsudin Mustafa/Pemda;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mempunyai alas hak yang sah secara hukum atas tanah yang diklaimnya tersebut, sehingga gugatan aquo haruslah ditolak seluruhnya.

12. TERGUGAT II TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PARA PENGGUGAT, KARENA TINDAKAN TER-GUGAT II MENGOPERASIKAN JALAN TOL ADALAH SAH SECARA HUKUM DAN TIDAK ADA KAITANNYA DENGAN PEMBEBASAN DAN PEMBAYARAN GANTI RUGI TANAH AQUO.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 18 dan 19 halaman 10-11; TER-GUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

- 12.1. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa TERGUGAT II tidak pernah terlibat dalam pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol;
- 12.2. Bahwa pembebasan tanah di satu sisi dengan pengoperasian Jalan Tol di sisi lain, adalah merupakan dua hal yang sangat berbeda satu sama lain;
- 12.3. Bahwa tindakan TERGUGAT II mengoperasikan Jalan Tol adalah sah secara hukum, satu dan lain hal karena posisi atau kedudukan hukum TERGUGAT II dalam mengoperasikan Jalan Tol tersebut didasarkan pada proses tender yang dilangsungkan secara terbuka dan transparan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- 12.4. Bahwa walaupun ada permasalahan dalam proses pembebasan dan pembayaran uang ganti rugi atas tanah aquo, secara

Hal. 75 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



hukum tentunya terpisah dan tidak ada kaitannya dengan posisi TERGUGAT II yang mengoperasikan Jalan Tol tersebut;

12.5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT.

13. TUNTUTAN GANTI RUGI TIDAK JELAS DASARNYA DAN BESARAN PERHITUNGANNYA.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 20 halaman 12-14; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

13.1. Bahwa besarnya tuntutan ganti rugi materil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 20.1 dan 20.2, tidak jelas dasar perhitungannya karena didasarkan pada harga tanah sekarang ini yakni tahun 2017, sementara tanah Jalan Tol aquo telah dibebaskan pada tahun 2009. Demikian juga harga Rp. 20.000.000,-/M2 (dua puluh juta rupiah per meter persegi) pada saat ini yakni tahun 2017, tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat dengan dokumen yang dapat dipertanggungjawabkan;

13.2. Bahwa besarnya tuntutan ganti rugi materil lainnya yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 20.3 dan 20.4, tidak jelas dasar perhitungannya karena dihitung sejak Penggugat I membeli tanah aquo pada tahun 1995 hingga 2016 dan Penggugat II membeli tanah aquo pada tahun 2014 hingga 2017, sementara tanah aquo dibebaskan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat pada tahun 2009, dan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, segmen Kebon Jeruk – Ciledug resmi operasional pada tanggal 26 Desember 2013, dan segmen Ciledug – Ulujami resmi operasional pada tanggal 21 Agustus 2014;

Kalau benar tanah aquo adalah milik Penggugat I sejak tahun 1995, maka seharusnya Penggugat I menguasai secara fisik tanah aquo dan mendapatkan hasil atau manfaat atas tanah tersebut. Demikian juga kalau benar tanah aquo adalah milik Penggugat II sejak



tahun 2014, maka seharusnya Penggugat II menguasai secara fisik tanah aquo dan mendapatkan hasil atau manfaat atas tanah tersebut.

Akan tetapi, nyatanya Para Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik tanah aquo, sehingga secara hukum Para Penggugat tidak berhak mendapatkan ganti rugi atas tanah aquo.

13.3. Bahwa demikian juga besarnya tuntutan ganti rugi immateril yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 20.5 dan 20.6, sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar sehingga sangat tidak patut dan tidak layak serta tidak pantas, oleh karena itu harus ditolak seluruhnya.

14. SITA REVINDICATOIR HARUS DITOLAK KARENA BERTENTANGAN DENGAN PASAL 226 HIR.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 21 halaman 14-15 dan Petitum angka 11 halaman 18; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

14.1. Bahwa menurut Pasal 226 HIR, Sita Revindicatoir adalah merupakan sita terhadap barang bergerak milik Penggugat yang berada di tangan pihak Tergugat;

14.2. Sementara sita yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah terhadap barang tidak bergerak berupa tanah, sehingga Sita Revindicatoir yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya.

15. SITA JAMINAN TERHADAP ASSET NEGARA (BAIK BERUPA BARANG TIDAK BERGERAK MAUPUN HAK KEBENDAAN LAINNYA) TIDAK DAPAT DILAKUKAN SEHINGGA HARUS DITOLAK SELURUHNYA.

Terhadap dalil Para Penggugat pada angka 21 halaman 14-15; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

Mengenai Sita Jaminan terhadap tanah jalan tol JORR Seksi W.2 Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, harus ditolak seluruhnya, dengan alasan sebagai berikut:

15.1. Bahwa bidang tanah yang dimohonkan Sita Jaminan tersebut adalah merupakan jalan tol yang merupakan milik / asset Negara;

Hal. 77 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



15.2. Bahwa selain daripada itu, keberadaan tanah tersebut dipergunakan untuk pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum dan kepen-tingan hajat hidup orang banyak, maka sita jaminan yang dimohon-kan oleh PARA PENGGUGAT adalah bertentangan dengan asas kepa-tutan dan hukum serta dapat mengganggu kelancaran pembangunan nasional dan ketertiban umum;

15.3. Bahwa dengan demikian, maka tanah milik negara yang digunakan untuk kepentingan umum dalam rangka menjalankan tugas kenega-raan dalam hal ini melaksanakan pembangunan nasional, tidak dapat diletakkan Sita Jaminan;

15.4. Bahwa sita jaminan terhadap asset atau keuangan Negara (baik berupa barang tidak bergerak maupun hak kebendaan lainnya) secara tegas dilarang oleh undang-undang.

Hal mana secara tegas diatur dalam Pasal 50 huruf d Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang menyebutkan bahwa :

“Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara / daerah.”

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnyam permohonan Sita Jaminan terhadap Jalan Tol yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT harus ditolak.

16. TANPA JAMINAN YANG NILAINYA SAMA DENGAN OBJEK EKSEKUSI, PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK BOLEH DILAKSANAKAN.

Terhadap Permohonan Putusan Serta Merta PARA PENGGUGAT pada angka 22 halaman 16; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

Mengenai putusan agar dilaksanakan secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad), TERGUGAT II menolak dengan tegas, karena:

16.1. Bahwa bidang tanah yang dimohonkan Sita Jaminan tersebut adalah merupakan jalan tol yang merupakan milik / asset Negara;



16.2. Bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT tidak dapat dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah dan otentik berupa Sertipikat Hak atas tanah yang tercatat atas nama Penggugat I sendiri, kecuali atas nama Penggugat II yang perolehannya tidak sah, tidak berdasar-kan hukum;

16.3. Bahwa permohonan tersebut sama sekali tidak memenuhi syarat dan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, tentang Putusan Serta Merta; khususnya mengenai pemberian jaminan, yang dinyatakan sebagai berikut:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.”

17. PETITUM ANGKA 12, 13 DAN 14 TANPA DIDASARKAN KEPADA POSITA, SEHINGGA HARUS DITOLAK.

Terhadap Petitum Para Penggugat pada angka 12, 13, dan 14 halaman 18; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

17.1. Bahwa dalam Petitum angka 12, 13, dan 14, Para Penggugat menuntut agar dilakukan penutupan dan/atau pemindahan sebagian Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, dan tuntutan berupa uang paksa (dwang som);

17.2. Bahwa setelah Tergugat II memeriksa secara cermat Surat Gugatan aquo, ternyata Petitum angka 12, 13, dan 14 tersebut sama sekali tidak pernah diutarakan dalam Posita Surat Gugatan;

17.3. Bahwa berhubung karena Petitum tersebut tidak didasarkan pada Posita, maka Petitum angka 12, 13 dan 14 tersebut harus ditolak seluruhnya.

18. UANG PAKSA (DWANG SOM) TIDAK DIKENAL DALAM GUGATAN BERUPA TUNTUTAN GANTI RUGI ATAU PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG.

Hal. 79 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Terhadap Petitum Para Penggugat pada angka 14 halaman 18; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

18.1. Bahwa dalam Petitum angka 14, Para Penggugat menuntut pem-bayaran uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat I, II, dan III terlambat menja-lanakan putusan aquo;

18.2. Bahwa setelah Tergugat II memeriksa secara cermat Surat Gugatan aquo, ternyata materi gugatan aquo adalah berupa tuntutan pem-bayaran sejumlah uang berupa ganti rugi atas tanah yang dipergu-nakan untuk pembangunan jalan tol;

18.3. Bahwa berhubung karena materi gugatan aquo adalah berupa tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka dalam perkara aquo tidak dikenal adanya tuntutan pembayaran uang paksa (dwang som), sehingga oleh karena itu maka tuntutan tersebut harus ditolak seluruhnya.

19. PETITUM GUGATAN BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUN-DANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SEHINGGA EKSEKUSI TERHADAP PUTUSAN DALAM PERKARA AQUO TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN (NON EKSEKUTABEL).

Terhadap Petitum Para Penggugat pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10 dan 14, halaman 17-18; TERGUGAT II menolak dan menanggapi sebagai berikut:

19.1. Bahwa dalam Petitum Gugatan pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 14, Para Penggugat mengajukan tuntutan agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi terkait dengan klaim Para Penggugat

atas dua bidang tanah aquo, yang terkena pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;

19.2. Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) huruf b PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, secara tegas dan jelas ditentukan bahwa:

“Biaya pengadaan tanah dibebankan kepada instansi peme-rintah yang memerlukan tanah, yang terdiri dari biaya:

a.;

Hal. 80 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



b. Pemberian ganti rugi kepada pemilik;

19.3. Bahwa instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan Jalan Tol sebagaimana dalam perkara aquo, adalah Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, yang nota-bene tidak ikut digugat dalam perkara aquo;

19.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:

a. Pembayaran ganti rugi tanah yang dibebaskan bagi pembangunan untuk kepentingan umum (dalam perkara aquo berupa Jalan Tol) ditanggung oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, BUKAN oleh Para Tergugat, khususnya PT. Marga Lingkar Jakarta ic. Tergugat II;

b. Petitum Gugatan pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 14, yang menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, adalah melanggar atau bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) huruf b PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007;

c. Berhubung karena Petitum Gugatan tersebut pada huruf b di atas, melanggar atau bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) huruf b PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, maka eksekusi terhadap Putusan dalam perkara aquo tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel).

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan aquo secara nyata dan jelas telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berla-ku, dan oleh karena itu maka gugatan aquo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya eksekusi terhadap Putusan dalam perkara aquo dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel).

20. Bahwa untuk selanjutnya dan selebihnya, TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT.

II. DALAM REKONPENSI.

Hal. 81 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam kesempatan ini TERGUGAT II juga mengajukan Gugat Balik (Rekon-pensi) terhadap PARA PENGGUGAT, sehingga Para Pihak Dalam Rekonpensi disebut sebagai berikut:

- PARA PENGGUGAT KONPENSI disebut sebagai PARA TERGUGAT REKONPENSI;
- TERGUGAT KONPENSI II disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSI.

Bahwa hal-hal yang telah diutarakan dalam KONPENSI di atas, mohon diang-gap sudah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari REKONPENSI ini;

A. PENGADAAN TANAH.

1. Bahwa untuk mengetahui secara utuh dan menyeluruh mengenai gambaran dan segala sesuatu yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (dalam hal ini jalan tol sebagaimana dalam perkara aquo), maka tidak boleh tidak, harus mencari dasar hukum pengadaan tanah itu sendiri, yaitu PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007;
2. Bahwa pengadaan tanah adalah merupakan suatu proses panjang dan kompleks yang mempunyai suatu Konstruksi Hukum tersendiri, yang melibatkan 4 (empat) pihak yang masing-masing mempunyai peran, fungsi, tugas dan kewenangan yang berbeda-beda, yaitu:
 - a. Panitia Pengadaan Tanah;
 - b. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah;
 - c. Pemilik atau Pemegang Hak atas tanah;
 - d. Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah.
3. Apabila kita berbicara tentang pembayaran uang ganti kerugian dalam hubungannya dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum melalui proses Pelepasan Hak Atas Tanah, TANPA membicarakan dasar hukum-nya (PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan

Hal. 82 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007), maka kita ibaratnya menonton suatu fragmen atau potongan cerita film yang tidak utuh-menyeluruh yang didasarkan pada suatu naskah dan skenario;

4. Dalam perkara aquo, tidak berlebihan kiranya apabila dikatakan bahwa hal itulah yang terjadi, dimana PARA TERGUGAT REKONPENSI melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dengan menyimpulkan bahwa PT. Marga Lingkar Jakarta ic. PENGGUGAT REKONPENSI melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengoperasikan Jalan Tol; karena PARA TERGUGAT REKONPENSI tidak secara utuh menjelaskan proses pengadaan tanah dalam perkara aquo;
5. Bahwa akibat dari kekhilafan atau kekeliruan tersebut di atas, maka PARA TERGUGAT REKONPENSI :
 - a. Khilaf dan keliru dalam mengidentifikasi permasalahan yang sebenarnya;
 - b. Lalai dalam mengajukan dasar hukum gugatan aquo terkait dengan peraturan tentang pembebasan tanah dan pembayaran ganti rugi tanah untuk kepentingan umum;
 - c. Tidak berhasil mengungkapkan pihak-pihak yang terlibat dalam peng-adaan tanah secara lengkap dan benar;
 - d. Tidak berhasil mengungkapkan peran, fungsi, tugas dan tanggung jawab serta hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah dimaksud;
 - e. Khilaf dan keliru dalam menentukan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI.
6. Bahwa materi gugatan aquo adalah merupakan tuntutan pembayaran uang ganti kerugian atas tanah sehubungan dengan pengadaan tanah melalui proses pelepasan hak atas tanah dalam hubungannya dengan kepemilikan atas tanah yang telah dibebaskan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan

Hal. 83 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Tanah (P2T) untuk Pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;

7. Bahwa proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, adalah suatu pekerjaan besar yang melibatkan Instansi Pemerintah dan pihak lembaga profesi yang independen dan banyak tenaga manusia yang mempunyai wewenang dan kompeten dalam tugas dan bidangnya, serta dilakukan secara terbuka dan diketahui secara luas oleh masyarakat banyak, sehingga dengan demikian hasil dari pekerjaan besar tersebut, pasti diputuskan dengan matang dan secara seksama yang pada akhirnya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Hal ini tentunya sangat berbeda dengan transaksi jual beli tanah milik perorangan atau korporasi yang hanya melibatkan Penjual dan Pembeli dan boleh dika-takan tidak diketahui oleh khalayak secara umum;
8. Bahwa untuk membangun jalan tol sebagai salah satu prasarana untuk kepentingan umum, maka Negara cq. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo, memerlukan lahan berupa tanah sebagai tempat untuk membangun jalan tol dimaksud.

Ditegaskan di sini bahwa yang memerlukan dan menggunakan tanah untuk jalan tol adalah Negara cq. Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, BUKAN PT. Marga Lingkar Jakarta ic. PENGGUGAT REKONPENSI; yang notabene statusnya hanya sebagai Operator Jalan Tol, bukan Pemilik Jalan Tol.

9. Bahwa untuk mendapatkan tanah dimaksud, maka ditempuh suatu proses yang disebut sebagai Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diatur dalam PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007 tersebut;

Hal. 84 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



10. Bahwa berdasarkan PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007 tersebut, maka dalam perkara aquo ada 4 (empat) pihak yang terlihat dalam proses Pengadaan Tanah, yaitu:

- a. Panitia Pengadaan Tanah, yaitu pihak yang melaksanakan pembe-basan tanah yang terdiri dari 9 (sembilan) orang paling banyak, yang semuanya berasal dari instansi pemerintah, dalam perkara aquo yaitu pejabat-pejabat dari lingkungan Pemerintah Kotamadya Jakarta Barat;
- b. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yaitu Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat -- yang notabene tidak

ikut digugat sebagai Pihak dalam perkara aquo, yang berkewajiban untuk membayar ganti kerugian atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah tersebut, yang kelak menjadi pihak yang mewakili pemerintah sebagai pemilik tanah dan/atau jalan termasuk jalan tol berikut bangunan yang ada di atasnya;

- c. Pemilik Tanah, yaitu pihak yang melepaskan hak atas tanah kepada negara dan oleh karenanya mendapatkan ganti kerugian dari negara cq. Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat;
- d. Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah, yakni lembaga / tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai / harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah / besarnya ganti rugi.

11. Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari Panitia Pengadaan Tanah, antara lain adalah:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tana-man dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atas tanahnya akan dilepaskan atau diserahkan;

Hal. 85 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. melakukan kegiatan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah;
- d. mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanah dilakukan pengukuran dan pemetaan, penyelidikan riwayat, penguasaan dan penggunaan tanah oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat.

12. Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, antara lain adalah:

- a. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Panitia Pengadaan Tanah;
- b. membayar uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah;
- c. membuat Daftar Nominatif pemberian ganti kerugian berdasarkan hasil inventarisasi yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah;

13. Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari Pemegang Hak Atas Tanah, antara lain adalah:

- a. mengikuti penyuluhan yang diadakan oleh Panitia Pengadaan Tanah;
- b. mengadakan musyawarah dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia Pengadaan Tanah;
- c. menerima uang ganti kerugian atas tanah.

14. Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah, antara lain adalah:

- a. menetapkan dasar perhitungan ganti rugi;
- b. melakukan penilaian atas Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan;
- c. menyerahkan hasil penilaian harga tanah kepada Panitia Pengadaan Tanah, untuk dipergunakan sebagai dasar



musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik.

B. KONSTRUKSI HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL DALAM HUBUNGANNYA DENGAN POSISI HUKUM PENG-GUGAT REKONPENSI.

1. PENGGUGAT REKONPENSI Tidak Pernah Menjadi Anggota Panitia Pengadaan Tanah.

Berdasarkan PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, maka yang menjadi Panitia Pengadaan Tanah dalam perkara aquo adalah:

- a. Sekretaris Kota Jakarta Barat sebagai Ketua merangkap anggota;
- b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai Sekretaris merangkap anggota;
- d. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kotamadya Jakarta Barat yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Jelas dalam hal ini bahwa Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak pernah menjadi anggota Panitia Pengadaan Tanah.

2. PENGGUGAT REKONPENSI Tidak Pernah Terlibat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol.

Berdasarkan PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, maka ada 4 (empat) pihak yang terlibat dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (dalam perkara aquo berupa pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol), yaitu:

- a. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yaitu Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, yang notabene tidak ikut digugat sebagai Pihak dalam perkara aquo;

Hal. 87 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



- b. Panitia Pengadaan Tanah;
- c. Pemilik tanah atau Pemegang Hak atas Tanah;
- d. Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah.

Dalam hal ini jelas bahwa PT. Marga Lingkar Jakarta ic. PENGGUGAT REKONPENSI sama sekali tidak pernah terlibat atau dilibatkan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol.

3. PENGGUGAT REKONPENSI Bukan Merupakan Pihak Yang Membayar-kan Uang Ganti Kerugian Atas Tanah.

Bahwa berdasarkan Pasal 53 PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, biaya pengadaan tanah (dalam perkara aquo untuk pembangunan Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk) dibebankan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah (dalam perkara aquo Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, yang notabene tidak ikut digugat dalam perkara aquo), BUKAN PT. Marga Lingkar Jakarta ic. PENGGUGAT REKONPENSI.

4. PENGGUGAT REKONPENSI Bukan Pemilik Jalan Tol.
 - a. Posisi atau status hukum PENGGUGAT REKONPENSI dalam Jalan Tol, bukanlah sebagai Pemilik melainkan hanya sebagai operator atau penyelenggara jalan tol, artinya memungut uang jalan tol dan memelihara jalan tol.
 - b. Kepemilikan jalan tol berada pada tangan pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (Pasal 13, 14, 45, 50 UU NO. 38 TAHUN 2004 Tentang Jalan dan Pasal 3 PP NO. 15 TAHUN 2005 Tentang Jalan Tol).
 - c. Bahwa bukti kepemilikan berupa Sertipikat Tanah atas Jalan Tol tercatat atas nama Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat;

5. PENGGUGAT REKONPENSI Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

PENGGUGAT REKONPENSI sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan sebagai berikut:



Menurut PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007, maka :

- a. PENGGUGAT REKONPENSI tidak pernah terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol aquo;
 - b. PENGGUGAT REKONPENSI tidak pernah menjadi anggota Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol aquo;
 - c. PENGGUGAT REKONPENSI bukan merupakan pihak yang memba-yarkan uang ganti kerugian atas tanah kepada pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah yang dipergunakan untuk pembangunan jalan tol aquo;
6. PENGGUGAT REKONPENSI Tidak Dapat Dihukum Untuk Membayar Uang Ganti Kerugian Kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI.

Berhubung karena PENGGUGAT REKONPENSI sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PARA TERGUGAT REKONPENSI, maka secara hukum PENGGUGAT REKONPENSI tidak dapat dihukum untuk membayar uang ganti kerugian kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI, baik kerugian materil maupun kerugian immateril.

7. Bahwa Tata Cara Pengadaan Tanah menurut PERPRES NO. 65 TAHUN 2006 JO. PERPRES NO. 36 TAHUN 2005 dan PERATURAN KEPALA BPN NO. 3 TAHUN 2007 tersebut, secara ringkas adalah sebagai berikut:
- a. Menyusun proposal rencana pembangunan (Pasal 2 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007);
 - b. Penetapan lokasi pembangunan (Pasal 4 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007);
 - c. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (Pasal 14 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007);
 - d. Penyuluhan (Pasal 7 Perpres No. 36 Tahun 2005, Pasal 19 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Identifikasi dan Inventarisasi bidang tanah (Pasal 7 Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Pasal 7 Perpres No. 65 Tahun 2006, Pasal 20 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007);
 - f. Penunjukan Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah (Pasal 25 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007);
 - g. Penilaian (Pasal 27 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007);
 - h. Musyawarah dan pembayaran ganti kerugian (Pasal 7, 8 dan 9 Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Pasal 7 Perpres No. 65 Tahun 2006, Pasal 31 dan Pasal 43 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007);
 - i. Pelepasan hak dan permohonan hak atas tanah (Pasal 7 Perpres No. 36 Tahun 2005 Jo. Pasal 7 Perpres No. 65 Tahun 2006, Pasal 49 dan 63 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007).
 - j. Pelaksanaan pembangunan fisik (Pasal 67 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007).
8. Kronologi Kepemilikan Tanah Aquo.

Tanah Yang Diklaim Tergugat Rekonpensi I:

- a. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam Kompensi di atas bahwa semula tanah yang diklaim oleh Tergugat Rekonpensi I (semula Penggugat Kompensi I) adalah milik Saman Bin Isin KS dengan bukti Girik C No. 250 Persil No. 78 Blok D. II seluas 1.100 M2, yang tercatat sejak tahun 1937/1938;
- b. Bahwa kemudian pada tanggal 16 Juli 1963, tanah Girik tersebut di atas seluruhnya dialihkan menjadi Girik C No. 1473 Persil No. 78 Blok D. II, seluas 1.100 M2, atas nama Nusih Bin Saman;
- c. Bahwa selanjutnya, tanah Girik C No. 1473 Persil No. 78 Blok D. II, seluas 1.015 M2, atas nama Nusih Bin Saman; telah dibebaskan dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tanggal 03 Maret 1974, seluas +/- 1.052 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, tanggal 10 Juni 1975, seluas +/- 370 M2;

Hal. 90 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



- d. Bahwa kemudian pada tahun 2009, tanah yang telah dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat tersebut di atas, dibebaskan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) sebagaimana tertera dalam Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan No. Urut: 96, tercatat atas nama Pemda.

Tanah Yang Diklaim Tergugat Rekonpensi II:

- a. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam Kompensi di atas bahwa semula tanah yang diklaim oleh Tergugat Rekonpensi II (semula Penggugat Kompensi II) adalah milik Noar Bin Gazir dengan bukti Girik C No. 1122 Persil No. 46 Blok D. I, seluas 4.450 M²;
- b. Bahwa selanjutnya tanah Girik C No. 1122 Persil No. 46 Blok D. I, seluas 4.450 M², atas nama Noar Bin Gazir; telah dibebaskan dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tanggal 29 Maret 1973, seluas +/- 1.096 M², Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/ DKI/1976, tanggal 15 Maret 1976, seluas +/- 2.000 M², dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tertanggal 20 Maret 1976, seluas +/- 1.483 M²;
- c. Bahwa kemudian pada tahun 2009, tanah yang telah dibebaskan oleh Walikota Jakarta Barat tersebut di atas, dibebaskan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) sebagaimana tertera dalam Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan No. Urut: 12, tercatat atas nama Syamsudin Mustafa/Pemda.
9. Pembebasan Tanah Aquo.
- a. Bahwa tanah Girik C No. 1473, Persil No. 78, D. II, seluas 1.015 M², atas nama Nusi Bin Saman, telah dibebaskan dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat pada tahun 1974-1975, berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974,

Hal. 91 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



tertanggal 03 Maret 1974, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, tertanggal 10 Juni 1975, dan kemudian pada tahun 2009 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009 dengan No. Urut: 96 tercatat atas nama Pemda, dan telah dilakukan pembayaran ganti rugi secara tuntas dan lunas sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku.

Bahwa dengan demikian, maka Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974, tanggal 03 Maret 1974, seluas +/- 1.052 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, tanggal 10 Juni 1975, seluas +/- 370 M2, haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya.

b. Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, atas nama Franciscus Prihadi ic. Penggugat II, yang berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil No. 46 Blok D.I, seluas +/- 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR, tanah Girik mana telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tertanggal 29 Maret 1973, seluas +/- 1.096 M2, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, tertanggal 15 Maret 1976, seluas +/- 2.000 M2, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tertanggal 20 Maret 1976, seluas +/- 1.483 M2, dan kemudian pada tahun 2009 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009 dengan No. Urut: 12 atas nama Syamsudin Mustafa/Pemda, dan telah dilakukan pembayaran ganti rugi secara tuntas dan lunas sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku.

Bahwa dengan demikian, maka Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, tertanggal 29 Maret 1973, seluas +/- 1.096 M2, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976, tertanggal 15 Maret

Hal. 92 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1976, seluas +/- 2.000 M2, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976, tertanggal 20 Maret 1976, seluas +/- 1.483 M2, serta Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya.

c. Dengan demikian, proses pembebasan tanah dan pembayaran ganti rugi tanah yang dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah, atas tanah Girik C No. 1473 Persil No. 78 Blok D.II, seluas +/- 1.015 M2, atas nama NUSIH BIN SAMAN, dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, yang berasal dari tanah Girik C No 1122 Persil No. 46 Blok D.I, seluas +/- 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR; adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

d. Bahwa saat ini tanah yang diklaim PENGGUGAT I berupa tanah Girik C No. 1473 Persil No. 78 Blok D.II, seluas +/- 1.015 M2, atas nama NUSIH BIN SAMAN, dan tanah yang diklaim PENGGUGAT II berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613 Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, yang berasal dari tanah Girik No 1122 Persil No. 46 Blok D.I, seluas +/- 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR tersebut, sudah menjadi milik Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga, dan sudah dipergunakan sebagai Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, yang dioperasikan oleh PT. Marga Lingkar Jakarta ic. Penggugat Rekonpensi.

10. Kepemilikan Para Tergugat Rekonpensi Atas Tanah Aquo Tidak Benar.

a. Berhubung karena tanah Girik C No. 1473, Persil No. 78, D. II, seluas 1.015 M2, atas nama Nusih Bin Saman, telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/ 1974 dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975, dan kemudian pada tahun 2009 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq.

Hal. 93 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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)



Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan telah dilakukan pembayar-an ganti rugi secara tuntas dan lunas sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku; maka Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995, tanggal 10 November 1995, antara ahli waris Nusih Bin Saman selaku Penjual dan Siti Amenah selaku Pembeli, dan Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995, tanggal 29 Desember 1995, antara Siti Amenah selaku Penjual dan Tuan Wen Chie Siang selaku Pembeli; adalah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

b. Berhubung karena tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, atas nama Franciscus Prihadi ic. Penggugat II, yang berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil No. 46Blok D.I, seluas 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GIZAR, tanah Girik mana telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/ DKI/1976, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/ 1976, dan kemudian pada tahun 2009 dibebaskan lagi oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan telah dilakukan pembayaran ganti rugi secara tuntas dan lunas sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku; maka Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, atas nama Franciscus Prihadi ic. Penggugat II; adalah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

11. Tergugat Rekonpensi II Tidak Pernah Memperoleh Ijin Atau Persetujuan Tertulis Dari Gubernur DKI Jakarta Untuk Membeli Tanah Aquo, Sehingga Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 jo. Sertipikat Hak No. 4613/Meruya, Batal Demi Hukum, Atau



Dibatalkan, atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat Dengan Segala Akibat Hukumnya.

- a. Bahwa dalam Surat Gugatan pada angka 3 halaman 4, Tergugat Rekonpensi II mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi II memperoleh tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, berdasarkan tran-saksi jual beli sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Stephany Maria Lilianti, SH, Notaris / PPAT wilayah Jakarta Barat;
- b. Bahwa selanjutnya dalam Surat Gugatan pada angka 4 halaman 4, Tergugat Rekonpensi II mendalilkan bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara tersebut terkena Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;
- c. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2009, dimulai pembebasan tanah untuk proyek Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T);
- d. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Oktober 2011, pembangunan konstruksi fisik Jalan Tol aquo dimulai dengan titik pancang di daerah Kebon Jeruk Interchange;
- e. Bahwa pada tanggal 26 Desember 2013, Jalan Tol JORR Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, Segmen Kebon Jeruk – Ciledug, diresmikan oleh Menteri Pekerjaan Umum pada saat itu;
- f. Bahwa dalam Pasal 4 ayat (3) PERPRES NO. 36 TAHUN 2005, ditentukan bahwa:

“Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati / Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari

Hal. 95 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Bupati / Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.”

- g. Bahwa dalam Pasal 9 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, ditentukan bahwa:

“Jika lokasi tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, maka pihak ketiga yang bermaksud untuk memperoleh tanah di lokasi tersebut wajib memperoleh ijin tertulis dari Bupati / Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.”

- h. Bahkan dalam Pasal 27 ayat (3) UU 2 Tahun 2012: Tentang Penga-daan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ditentukan bahwa:

“Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Ins-tansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.”

- i. Berhubung karena Tergugat Rekonpensi II membeli tanah Sertipikat Hak No. 4613/Meruya pada tanggal 13 Maret 2014, jauh sesudah lokasi tanah aquo ditetapkan sebagai lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, bahkan jauh sesudah jalan tol aquo dioperasikan pada tanggal 26 Desember 2013, maka seharusnya dalam membeli tanah Tergugat Rekonpensi II wajib mempe-roleh ijin atau persetujuan tertulis dari Gubernur DKI Jakarta; akan tetapi ternyata Tergugat Rekonpensi II sama sekali tidak pernah mendapatkan ijin atau persetujuan tertulis tersebut;

- j. Berhubung karena Tergugat Rekonpensi II sama sekali tidak pernah memperoleh ijin atau persetujuan tertulis dari Gubernur DKI Jakarta dalam membeli tanah aquo, maka Sertipikat Hak Milik No. 4613/ Meruya Utara, Jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, atas nama Franciscus Prihadi ic. Penggugat II; adalah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai

Hal. 96 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

12. Tergugat Rekonpensi II Bersama Dengan Syamsudin Mustafa Sudah Membuat Akta Pelepasan Hak Terhadap Tanah Sertipikat Hak No. 4613/ Meruya Pada Tanggal 09 Februari 2012.

- a. Bahwa dalam Surat Gugatan pada angka 3 halaman 4, Tergugat Rekonpensi II mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi II memperoleh tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, berdasarkan transaksi jual beli sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Stephany Maria Lilianti, SH, Notaris / PPAT wilayah Jakarta Barat;
- b. Bahwa kenyataannya, Tergugat Rekonpensi II bersama dengan Syamsudin Mustafa pada tanggal 09 Februari 2012, telah membuat dan menandatangani Akta Pelepasan Hak No. 15, tertanggal 09 Februari 2012, dihadapan Notaris Stephany Maria Lilianti, terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, seluas 296 M2 yang tercatat atas nama Syamsudin Mustafa tersebut;
- c. Bahwa dengan demikian, jelas kiranya bahwa transaksi jual beli tanah sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 19/2014, tertanggal 13 Maret 2014, antara Syamsudin Mustafa dengan Franciscus Prihadi ic. Tergugat Rekonpensi II, batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya; dan sebaliknya Akta Pelepasan Hak No. 15, tertanggal 09 Februari 2012, terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, seluas 296 M2, yang dibuat oleh dan ditandatangani Syamsudin Mustafa dan Franciscus Prihadi dihadapan Stephany Maria Lilianti, SH, Notaris / PPAT wilayah Jakarta Barat; adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

13. Bahwa adalah merupakan hak seseorang mengajukan tuntutan hukum kepada orang lain ke Pengadilan bilamana orang tersebut

Hal. 97 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian;

14. Bahwa akan tetapi tuntutan tersebut haruslah berdasarkan hukum dan logika serta akal sehat manusia;

15. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSI yang mengajukan gugatan terhadap PENGGUGAT REKONPENSI tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan secara sengaja, padahal PARA TERGUGAT REKONPENSI mengetahui secara pasti bahwa PENGGUGAT REKONPENSI sama sekali tidak terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol tersebut;

16. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT REKONPENSI tersebut pada angka 14 di atas, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian (materil maupun immateril) bagi PENGGUGAT REKONPENSI sebagai salah satu operator jalan tol di Indonesia;

17. Bahwa oleh karena itu, maka PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 50.500.000.000,- (lima puluh miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk mengurus perkara aquo;
- b. Kerugian imateril sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah) akibat tercemarnya / terganggunya nama baik dan bonafiditas PENGGUGAT REKONPENSI sebagai badan usaha jalan tol yang turut serta berperan dalam mengatasi kemacetan lalu lintas di wilayah Jakarta, khususnya pada jalur penghubung Jakarta Selatan – Jakarta Barat.

III. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI.

Berhubung karena perkara ini adalah akibat ulah dan tindakan PARA PENGGUGAT KOMPENSI / PARA TERGUGAT REKONPENSI, maka adalah wajar dan beralasan agar PARA PENGGUGAT

Hal. 98 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONPENSI / PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkat peradilan.

IV. PERMOHONAN.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERGUGAT KONPENSI II / PENGGUGAT REKONPENSI mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar berkenan memeriksa perkara ini dan memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI.

A. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menolak gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat II atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan terhadap Tergugat II tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat II atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan terhadap Tergugat II tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai Para Penggugat yang tidak benar dan tidak mempunyai itikad baik.
4. Menyatakan bahwa Petitum Gugatan pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 14 yang menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat adalah melanggar atau bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2007, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan

Hal. 99 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga eksekusi terhadap putusan dalam perkara aquo tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel);

II. DALAM REKONPENSI.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengugat Rekonpensi adalah penggugat yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa proses pengadaan tanah dan pembayaran ganti rugi tanah untuk lahan pembangunan jalan tol berbeda dan terpisah dengan proses pembangunan fisik jalan tol dan pengoperasian jalan tol;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi tidak pernah terlibat dalam proses pengadaan tanah dan pembayaran ganti rugi tanah untuk lahan pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara, Ruas Ulujami – Kebon Jeruk aquo;
5. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi tidak ikut dan tidak pernah terlibat secara hukum dalam kepanitiaan baik sebagai Ketua / Anggota / Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam proses pengadaan tanah dan pembayaran ganti rugi tanah untuk lahan pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara, Ruas Ulujami – Kebon Jeruk aquo;
6. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi sebagai Badan Usaha Jalan Tol hanyalah sebagai Pengelola jalan tol, bukan sebagai Pemilik Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara, Ruas Ulujami – Kebon Jeruk aquo;
7. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi secara hukum tidak mempunyai kewajiban untuk membayar ganti rugi atas tanah yang dipergunakan untuk lahan pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara, Ruas Ulujami – Kebon Jeruk, termasuk dua bidang tanah yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonpensi;

Hal. 100 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



8. Menyatakan secara hukum bahwa Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga merupakan Pihak yang berkewajiban dan bertanggungjawab dalam hal ganti rugi atas seluruh bidang tanah yang telah dibebaskan untuk dipergunakan sebagai lahan pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara, Ruas Ulujami – Kebon Jeruk aquo, termasuk dua bidang tanah yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonpensi, sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku;
9. Menyatakan bahwa Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah telah melakukan pembebasan dan pembayaran ganti rugi secara tuntas dan lunas atas seluruh bidang tanah yang dipergunakan untuk lahan pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara, Ruas Ulujami – Kebon Jeruk aquo termasuk dua bidang tanah yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonpensi, sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku;
10. Menyatakan bahwa proses pembebasan tanah dan pembayaran ganti rugi tanah yang dilakukan oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah atas seluruh bidang tanah yang dipergunakan untuk lahan pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara, Ruas Ulujami – Kebon Jeruk aquo termasuk dua bidang tanah yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonpensi, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;
11. Menyatakan bahwa saat ini Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga adalah sebagai satu-satunya Pemilik yang sah atas seluruh bidang tanah termasuk dua bidang tanah yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonpensi yang sudah

Hal. 101 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



dipergunakan sebagai Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR) Seksi W.2 Utara Ruas Ulujami – Kebon Jeruk;

12. Menyatakan bahwa tanah Girik C No. 1473 Persil 78 Blok D.II, seluas +/- 1.015 M2, atas nama Nusih Bin Saman, telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 380/MI/DKI/1974 tertanggal 03 Maret 1974 dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975 tertanggal 10 Juni 1975, dan kemudian telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti ruginya oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat pada tahun 2009, berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009, yang diterbitkan oleh Kantor Petanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;
13. Menyatakan Surat Pelepasan Hak No. 380/MI/DKI/1974 tertanggal 03 Maret 1974 dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 461/MI/DKI/1975 tertanggal 10 Juni 1975, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;
14. Menyatakan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973 tertanggal 29 Maret 1973, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/DKI/1976 tertanggal 15 Maret 1976, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/1976 tertanggal 20 Maret 1976, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;
15. Menyatakan Surat Walikota Jakarta Barat No. 1277/-1.711.37 tertanggal 28 Maret 2013, Perihal Laporan Permasalahan Tanah Eks Badan Pelaksana Policy Tomang (BPPT) Kel. Meruya Utara Jo. Surat Keterangan Lurah Meruya Utara No. 52/1.711.01 tertanggal 07 Juni 2011, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;
16. Menyatakan bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, atas nama Franciscus Prihadi jo. Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, yang berasal dari tanah Girik C No. 1122 Persil No. 46 Blok D.I, seluas +/- 4.450 M2, atas nama NOAR BIN GAZIR, telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti

Hal. 102 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruginya oleh Walikota Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 206/MI/DKI/1973, Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 493/MI/ DKI/1976, dan Surat Pelepasan Hak (SPH) No. 501/MI/DKI/ 1976, dan kemudian telah dibebaskan oleh dan dibayarkan ganti ruginya oleh Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat pada tahun 2009, berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;

17. Menyatakan Peta Bidang Tanah No. 235/2009, tertanggal 08 Mei 2009, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

18. Menyatakan Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995, tanggal 10 November 1995, yang dbuat oleh dan ditandatangani dihadapan Doktorandus Haji Mochamad Misman, Camat / PPAT Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, antara Para Ahli Waris Nusih Bin Saman selaku Penjual dan Siti Amenah selaku Pembeli, batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

19. Menyatakan Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995, tanggal 29 Desember 1995, yang dbuat oleh dan ditandatangani dihadapan Doktorandus Haji Mochamad Misman, Camat / PPAT Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, antara Siti Amenah selaku Penjual dan Tuan Wen Chie Siang selaku Pembeli, batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

20. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, tercatat atas nama Franciscus Prihadi, dan Akta Jual Beli No. 19/2014, tanggal 13 Maret 2014, yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Stephany Maria Lilianti, SH, Notaris / PPAT wilayah Jakarta Barat, batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, atau batal, atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

Hal. 103 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



21. Menyatakan Akta Pelepasan Hak No. 15, tertanggal 09 Februari 2012, terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara, seluas 296 M2, yang dibuat oleh dan ditandatangani Syamsudin Mustafa dan Franciscus Prihadi dihadapan Stephany Maria Lilianti, SH, Notaris / PPAT wilayah Jakarta Barat, sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;
22. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi;
23. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 50.500.000.000,- (lima puluh miliar lima ratus juta rupiah) ditambah bunga sebesar 2 % setiap bulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkat peradilan.

ATAU

Bilamana Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, Tergugat Konpensi II / Penggugat Rekonpensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah mengajukan Jawaban sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

- Bahwa Penggugat I mengklaim memiliki bidang tanah seluas 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik No. 1473 Persil No. 78 D. II terdaftar atas nama Nusih Bin Saman yang terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Kota

Hal. 104 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Administrasi Jakarta Barat yang dikenal Meruya Ilir RT 001/04 yang terkena pembebasan Jalan Tol JORR W2 Utara (Lingkar Luar Meruya) pada posisi antara KM 09-400 s/d KM 09-600 jalur dari Gerbang Meruya Utara 3 Ke Arah Exit Tol Meruya / Srengseng.

- Bahwa menurut dalil gugatan Penggugat I dari luas 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) sebagian bidang tanah seluas 231 M2 terkena jalan Tol JORR W2 dan seluas 519 M2 terkena Rencana Jalan Arteri sisi Jalan Tol JORR W2 Utara (Lingkar Luar Meruya).
- Bahwa Penggugat II mengklaim memiliki bidang tanah seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) terkena jalan Tol JORR W2 Utara (Lingkar Luar Meruya) 300 M setelah Gerbang Tol Meruya Utara 3 Ke arah Meruya/Srengseng antara KM 09-200 s/d KM 09-400.
- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur mengingat tidak ada batas-batas bidang tanah yang ditunjukkan secara tepat dan jelas oleh karena bidang tanah tersebut dalam kondisi eksisting sudah menjadi jalan Tol dan batas-batas antara KM ke KM berikutnya yang dijadikan patokan Para Penggugat bukan merupakan batas bidang tanah.

2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consorsium)

- Bahwa Penggugat II mengklaim memiliki bidang tanah seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara terdaftar atas nama Franciscus Prihadi yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 dihadapan Notaris Stephany Maria Lilianti, SH. Bahwa untuk kesempurnaan gugatan seharusnya Stephany Maria Lilianti, SH diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo yang notabene Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 19/2014.
- Bahwa sebelum terjadinya pembangunan jalan Tol JORR W2 (Lingkar Luar Meruya) maka ada proses pembebasan lahan warga masyarakat dan pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh Kementerian PUPR Republik Indonesia, maka seharusnya

Hal. 105 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Kementerian PUPR Republik Indonesia diikutsertakan pula sebagai pihak dalam perkara a quo.

- Sebagaimana bunyi 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)

3. Penggugat Beritikad Tidak Baik (Te Kwade Trouw).

- Bahwa Fransiscus Prihadi sebagai Penggugat II adalah Penggugat yang mempunyai itikad tidak baik dimana dalam gugatannya Penggugat II mengklaim memiliki bidang tanah seluas 296 M2 di Jl. Kampung Meruya Utara RT 006/RW01 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara hanya mendalilkan perolehannya berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 dihadapan Notaris Stephany Maria Lilianti, SH. tanpa ada keterangan ralat dari Notaris atas akta tersebut oleh karena masih ada 2 akta yang tidak disebutkan Penggugat dalam gugatannya yang kedua-duanya mempunyai obyek bidang tanah dan luas yang sama.
- Bahwa terbitnya Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 adalah cacat hukum dan patut dipertanyakan mengingat sebelum terbit masih ada 2 (dua) buah Akta Pelepasan Hak diatas obyek bidang tanah dan luas yang sama, yaitu :
 - a. Akta Pelepasan Hak Nomor : 15 tanggal 9 Pebruari 2012 antara Haji Syamsudin Mustafa sebagai penjual dan Franciscus Prihadi sebagai pembeli.
 - b. Akta Pelepasan Hak Nomor : 2 tanggal 1 Nopember 2013 antara Haji Syamsudin Mustafa sebagai penjual dan Franciscus Prihadi sebagai pembeli.

Bahwa tidak ada dalam satu obyek bidang tanah dan luas yang sama terbit produk hukum berupa Akta Pelepasan Hak dan Akta Jual Beli sampai 3 (tiga) kali dengan penjual dan pembeli yang sama pula.

Bahwa dengan adanya fakta demikian maka Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 yang diterbitkan Notaris Stephany Maria Lilianti, SH. adalah tidak sah secara hukum.

Hal. 106 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Bahwa dalam Akta Pelepasan Hak yaitu Nomor : 15 tanggal 9 Pebruari 2012 terlihat jelas bidang tanah tersebut adalah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dimana pada halaman 3 Akta Pelepasan Hak tersebut berbunyi:

- Paragraf satu : “ Pelepasan hak yang disebut di atas dilakukan dengan atau tanpa ganti rugi. “
- Pasal 1 ; “Apa yang dijual dan dilepaskan haknya dengan akta ini terhitung mulai hari dan tanggal akta ini berpindah menjadi kepunyaan dan hak pemerintah daerah dan dengan demikian segala sesuatu yang terjadi di atasnya terhitung mulai hari dan tanggal akta ini hak dan tanggungan dari pihak kedua.”

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat II diragukan keabsahannya oleh karena perolehannya melalui 2 buah Akta Pelepasan Hak dan 1 buah Akta Jual Beli di atas bidang tanah dengan letak, luas, batas-batas, penjual dan pembeli yang sama.

Bahwa hal yang demikian telah dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 327 K/Sip/1973 tanggal 2 November 1976 :

“Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”.

Bahwa dengan demikian dalil Penggugat II adalah mengada-ada dan tidak berdasar menyatakan bahwa bidang tanah milik Pemerintah Provinsi DKI yang sudah digunakan untuk pembangunan jalan tol demi kepentingan umum adalah milik Penggugat II quod non.

4. Penggabungan Gugatan

- Bahwa Penggugat I mengklaim memiliki bidang tanah seluas 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik No. 1473 Persil No. 78 D.II terdaftar atas nama Nusih Bin Saman yang terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat yang dikenal Meruya Ilir RT 001/04.
- Bahwa Penggugat II mengklaim memiliki bidang tanah seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan

Hal. 107 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara terdaftar atas nama Franciscus Prihadi yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014 dihadapan Notaris Stephany Maria Lilianti, SH.

- Bahwa Para Penggugat secara bersama-sama mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu surat gugatan kepada Para Tergugat untuk menuntut ganti kerugian dengan dasar bidang tanah yang berbeda letak, luas dan batas-batasnya.
- Bahwa seharusnya Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat secara sendiri-sendiri, mengingat kumulasi gugatan tidak dibenarkan dalam hukum acara perdata karena perkara-perkara tersebut tidak mempunyai koneksitas yang satu dengan yang lainnya.
- Bahwa perkara tersebut masing-masing berdiri sendiri sehingga masing-masing tergugat harus digugat secara sendiri pula, hal ini diatur dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 415 K/Sip/1075 tanggal 20 Juni 1979.

5. Bidang Tanah A quo Beda Letak

a. Penggugat I

- Bahwa Penggugat I mendalilkan memiliki bidang tanah atas dasar Girik C 1473 Persil 78 D II a.n. Nusih Bin Saman dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : tanah Asid/Sanen
 - Timur : tanah Sari
 - Selatan : tanah Asmin
 - Barat : tanah H. Namin
- Bahwa berdasarkan peta bidang tanah Nomor 235/2009 tertanggal 08 Mei 2009 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran tanah dan Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, bidang tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terdapat pada pada nomor urut peta bidang (96) dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 108 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



- Utara : tanah Tjong Andi Antony yang terinven pada peta bidang (95)
- Timur : tanah Tono dan Timah yang terinven pada peta bidang (43) dan (44)
- Selatan : tanah Pemda
- Barat : tanah Pemda

- Bahwa letak bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat I adalah tidak jelas, mengingat bidang tanah tersebut berada di atas bidang tanah eks BPPT milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diperuntukan untuk kepentingan umum yaitu pembangunan Jalan Tol JORR W2 dengan pemberian ganti rugi berdasarkan Akta Pelepasan Hak, sehingga proses peralihan hak Penggugat I patut dipertanyakan.

b. Penggugat II

- Bahwa Penggugat II mengklaim memiliki bidang tanah seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara terdaftar atas nama Franciscus Prihadi.
- Bahwa dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara adalah berasal dari Girik C No. 1122 Blok D I Persil No. 46 an. Noar Bin Gazir.
- Bahwa berdasarkan Buku Catatan Letter C di Kelurahan Meruya Utara Kota Administrasi Jakarta Barat bidang tanah di atas Girik 1122 Persil 46 D I a.n. Noar Bin Gazir seluas 4.450 M2 telah dibebaskan seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Badan Penyelesaian Permasalahan Tomang (BPPT) dengan dokumen Surat Pelepasan Hak yaitu :
 - a. Surat Pelepasan Hak Nomor 206 tanggal 29 Maret 1973 seluas 1.096 M2.
 - b. Surat Pelepasan Hak Nomor 493 tanggal 15 Maret 1976 seluas 2.000 M2.
 - c. Surat Pelepasan Hak Nomor 501 tanggal 20 Maret 1976 seluas 1.483 M2.



- Bahwa Penggugat II mendalilkan batas-batas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4613/Meruya Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : BPPT
 - Timur : Tanah Makam Serang
 - Selatan : BPPT
 - Barat : Noar
- Bahwa berdasarkan peta bidang tanah Nomor 235/2009 tertanggal 08 Mei 2009 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran tanah dan Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, bidang tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terdapat pada pada nomor urut peta bidang (12) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Pemda yang terinven pada peta bidang (11)
 - Timur : Pemda yang terinven pada peta bidang (98)
 - Selatan : H. Gasir Sinan yang terinven pada peta bidang (97)
 - Barat : Pemda yang terinven pada peta bidang (8)
- Bahwa bidang tanah yang diklaim Penggugat II di atas Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara merupakan bidang tanah eks BPPT (Badan Penyelesaian Permasalahan Tomang) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang berasal dari Surat Pelepasan Hak Nomor 425/MI/1974 atas dasar Girik C 1284 Persil 46 D II an. Niyah Bin lyan yang saat ini masih tercatat dalam arsip Kelurahan Meruya Utara Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Bahwa berdasarkan fakta di lapangan maka letak bidang tanah yang diklaim Penggugat II adalah berada di atas tanah makam serang sehingga seharusnya Penggugat II menuntut Sdr. Syamsudin Mustafa yang telah menjual bidang tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta hasil pembebasan dari Noar Bin Gazir.



- Bahwa berdasarkan fakta tersebut Penggugat II tidak dapat membuktikan bahwa bidang tanah a quo adalah miliknya quod non, sehingga tidak terbantahkan jika bidang tanah yang diajukan dalam gugatan a quo letaknya berbeda dengan bidang tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Berdasarkan fakta hukum tersebut oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim agar menerima eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam eksepsi mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah mengada-ada dan tidak berdasar.
4. Bahwa bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah bidang tanah eks BPPT milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang telah dibebaskan dari warga masyarakat untuk kepentingan umum yaitu pembangunan Jalan Tol JORR W2 dengan pemberian ganti rugi berdasarkan Akta Pelepasan Hak.

4.1. Penggugat I

- Bahwa dalil Penggugat I yang mengklaim memiliki bidang tanah seluas 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik No. 1473 Persil No. 78 D.II terdaftar atas nama Nusih Bin Saman yang terletak di Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat yang dikenal Meruya Ilir RT 001/04 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bidang tanah a quo Girik 1473 Persil 78 d. II berdasarkan catatan yang ada pada Buku Letter C Kelurahan Meruya Utara Kota Administrasi Jakarta Barat sudah dibebaskan ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tahun 1974 dan 1975 berdasarkan Akta Pelepasan Hak yaitu :
 - a. Surat Pelepasan Hak No. 380/MI/1974 tanggal 3 Maret 1974, asal dari Girik C 1473 Persil 78 d II an. Nusih Bin Saman luas 1015 M2.
 - b. Surat Pelepasan Hak No. 461/MI/1975 tanggal 10 Juni 1975, asal dari Girik C 1473 Persil 78 d II an. Nusih Bin Saman luas 370 M2.
- Bahwa berdasarkan catatan yang ada pada Buku Letter C Kelurahan Meruya Utara Kota Administrasi Jakarta Barat atas Girik C 1473 Persil 78 d II an. Nusih Bin Saman, terbukti bidang tanah seluas 750 M2 yang diklaim milik Penggugat I quod non tidak terlihat adanya catatan peralihan hak ke Penggugat I, sehingga dasar perolehan Penggugat I atas bidang tanah a quo tersebut patut dipertanyakan.
- Bahwa Penggugat I mendalilkan memiliki bidang tanah a quo seluas 750 M2 dasar Girik C 1473 Persil 78 d II an. Nusih Bin Saman yaitu berdasarkan :
 - a. Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995 tanggal 29 Desember 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. Moch. Misman selaku Camat/PPAT Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat antara Siti Amenah selaku Penjual dan Tuan Wen Chie Siang selaku Pembeli.
 - b. Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995 tanggal 10 Nopember 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. Moch. Misman selaku Camat/PPAT Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat antara Para Ahli Waris Nusih Bin Saman selaku Penjual dan Siti Amenah selaku Pembeli.
- Bahwa berdasarkan laporan bulanan Mutasi (jual beli) tanah bulan Nopember 1995 Nomor 587/0.775.72 tanggal 10 Desember 1995 yang disampaikan Camat Kembangan

Hal. 112 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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)



Pemerintah Kotamadya Jakarta Barat kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, Akta Jual Beli No. 556A/C/KMB/MU/1995 tanggal 10 Nopember 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. Moch. Mismam selaku Camat/PPAT Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat antara Para Ahli Waris Nusih Bin Saman selaku Penjual dan Siti Amenah selaku Pembeli yang diklaim Penggugat I sebagai dasar perolehan bidang tanah a quo dan laporan bulanan Mutasi (jual beli) tanah bulan Nopember 1995 Nomor /1.711.01 tanggal 10 Januari 1996 yang disampaikan Camat Kembangan Pemerintah Kotamadya Jakarta Barat kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, Akta Jual Beli No. 669/C/KMB/MU/1995 tanggal 29 Desember 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. Moch. Mismam selaku Camat/PPAT Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat antara Siti Amenah selaku Penjual dan Tuan Wen Chie Siang selaku Pembeli yang diklaim Penggugat I sebagai dasar perolehan bidang tanah a quo, tidak terlihat adanya catatan peralihan dalam laporan dimaksud yang notabene merupakan laporan resmi Camat Kembangan Pemerintah Kotamadya Jakarta Barat kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat terkait jual beli tanah yang terjadi di bulan Nopember dan Desember tahun 1995. Sehingga dasar perolehan Penggugat I atas bidang tanah a quo tersebut patut dipertanyakan.

4.2. Penggugat II

Bahwa Penggugat II mengklaim memiliki bidang tanah seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara terdaftar atas nama Franciscus Prihadi.

Bahwa dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara adalah berasal dari Girik C No. 1122 Blok D I Persil No. 46 a.n. Noar Bin Gazir.

Bahwa gugatan Penggugat II mengada-ada dan tidak berdasar mengingat berdasarkan Buku Catatan Letter C di Kelurahan Meruya Utara Kota Administrasi Jakarta Barat bidang tanah di atas Girik 1122 Persil 46 D I an. Noar Bin Gazir seluas

Hal. 113 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



4.450 M2 telah dibebaskan seluruhnya oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Badan Penyelesaian Permasalahan Tomang (BPPT) dengan dokumen Surat Pelepasan Hak yaitu :

- a. Surat Pelepasan Hak Nomor 206 tanggal 29 Maret 1973 seluas 1.096 M2.
 - b. Surat Pelepasan Hak Nomor 493 tanggal 15 Maret 1976 seluas 2.000 M2.
 - c. Surat Pelepasan Hak Nomor 501 tanggal 20 Maret 1976 seluas 1.483 M2
5. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat I dan Penggugat II pada posita halaman 11 point 19.1 yang menyatakan Tergugat III telah membebaskan tanah milik Para Penggugat tanpa ijin dan persetujuan Para Penggugat.
 6. Bahwa dalil Para Penggugat mengada-ada mengingat Tergugat III tidak pernah melakukan pembebasan tanah milik Para Penggugat oleh karena yang dilakukan Tergugat III adalah melakukan pembebasan terhadap bidang tanah sebagaimana jawaban point (4.2) di atas.
 7. Bahwa Tergugat III menolak posita gugatan Para Penggugat halaman 11 point 19.2 yang menyatakan Tergugat III tidak pernah memberi ganti rugi kepada Para Penggugat.
 8. Bahwa dalil Para Penggugat aneh memohon ganti rugi kepada Tergugat III mengingat bidang tanah yang diklaim Para Penggugat adalah tanah eks BPPT milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang telah dibebaskan dari warga masyarakat.
 9. Bahwa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak petitum point (5) ganti kerugian materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat I sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).
 10. Bahwa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak petitum point (6) ganti kerugian materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat II sebesar Rp.5.920.000.000,- (lima milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah).

Hal. 114 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



11. Bahwa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak petitum point (7) ganti kerugian materiil lainnya secara tanggung renteng kepada Penggugat I sebesar Rp.37.800.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar delapan ratus juta rupiah).
12. Bahwa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak petitum point (8) ganti kerugian materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat II sebesar Rp.2.131.200.000,- (dua milyar seratus tiga puluh satu juta dua ratus ribu rupiah).
13. Bahwa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak petitum point (9) ganti kerugian materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat I sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah).
14. Bahwa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak petitum point (10) ganti kerugian materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat II sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah).
15. Bahwa Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak seluruh petitum tuntutan ganti kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum quod non,

Mengingat pada seluruh petitum tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Para Penggugat oleh karena Para Penggugat tidak membuat rincian ganti kerugian yang dituntut, sebagaimana bunyi Yurisprudensi dan Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/Sip/1979 :

“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.”

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 117K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 : “Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 : “Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila



si Penggugat dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud.”

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 Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklard).

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut ;

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik no. 4613/Meruya Utara terdaftar atas nama FRANCISCUS PRIHADI dahulu an Doctorandus Haji Syamsudin Mustafa sesuai Surat Ukur No. 35/2001 tanggal 24 April 2001, luas 296 M2 terletak di Kampung Meruya Utara Rt. 006/01, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, terbit pada tanggal 9 Oktober 2002 ;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4613/Meruya Utara tersebut atas, berasal dari Pengakuan Hak atas tanah bekas milik adat C. No. 1122 Blok D.I persil No. 46 Seb, dengan melampirkan bukti-bukti sebagai berikut:
 - a. Akta Jual Beli No. 1625/Kembangan/2000 tgl. 19 Desember 2000 yang dibuat dihadapan M Kloster Silitonga, BBA selaku PPAT di Jakarta antara 1. Najarudib b Noar, 2. Salmiah Bt Noar dan 3 Amsiyah Sapnah bt Noar, ke3 (tiga) nama tersebut adalah benar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris dari Aim Noar b H Hasir, telah dijual kepada Doctorandus H Syamsudin MT;

- b. Surat Keterangan Akhli Waris yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup tgl. 25 Juli 2000 dilihat dan disaksikan oleh Lurah Meruya Utara tgl. 14-11-2000 No. 73/1.711.01.
 - c. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tgl. - diketahui Lurah Meruya Utara tgl. 29-01-2002 No. 01/1.711.01 ;
 - d. Surat Keterangan dan Kepala Kelurahan Meruya Utara tgl. 15 April 2001 No. 08/1.711.101 ;
 - e. Surat Setoran Pajak (SSP) tgl. 24 januari 2002 atas nama Asmiyah Satnah, Cs ;
 - f. Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) tgl. 23 Januari 2002 atas nama drs. H Syamsudin MT
 - g. Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No. 62 yang dikeluarkan Kantor Daerah luaran Pembangunan Daerah ke 1 Djatinegara atas Girik C No. 1122 Persil 46 D.I atas nama Noer bin H Gasir;
 - h. Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat No. 217/03/1V/HAT/1.711.5/2002 tgl. 5 Juni 2002 yang telah diumumkan di Kelurahan Meruya Utara tgl. 20-6-2012 (serta lampiran);
 - i. Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 356/BAP/PH/2002 tgl. 28-8-2002 ;
 - j. Risalah Penelitian Data Yuridis Dapf Penetapan Batas atas nama Drs. H Syamsudin MT di Kelurahan Meruya Utara.
4. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 13 Maret 2014, yang dibuat oleh STEPHANY MARIA LILIANI, SH selaku PPAT di Jakarta, diterangkan bahwa SHM No. 4613/Meruya Utara tersebut diatas oleh Drs. H. SYAMSUDIN MUSTAFA menurut keterangannya dalam hal ini suami dari dan dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Hajjah Siti Suara Mardiana telah dialihkan/dijual kepada FRANCISCUS PRIHADI dan telah tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tgl. 26 Maret 2014

Hal. 117 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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)



5. Berdasarkan dan uraian tersebut diatas, SHM No 4613/Meruya Utara yang terletak di Jalan Kampung Meruya Utara Rt. 006/01, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, sampai saat ini sertifikat tersebut masih tercatat atas nama FRANCISCUS PRIHADI, yang telah diproses sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan yang berlaku, sehingga tidak menyalahi prosedur hukum.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara Aquo untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).

Menimbang, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam putusannya Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., tanggal 31 Januari 2019, telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard);

DALAM REKONPENSI:

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi II tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini dianggar sejumlah Rp. 5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., masing-masing kepada Tergugat I pada tanggal 13 Mei 2019, kepada Tergugat III pada tanggal 9 Mei 2019, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 9 Mei 2019, kepada Turut Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2019

Hal. 118 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kepada Turut Tergugat III pada tanggal 10 Mei 2019, telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 31 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor Nomor 30/SRT.PDT.BDG/2019/PN.Jkt. Brt. Jo. Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., yang dibuat dan ditandatangani oleh Sumardiyanta, S.H., M.H., Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 8 Februari 2019 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing pada tanggal 26 Juni 2019 kepada Terbanding I, pada tanggal 25 Juni 2019 kepada Terbanding II, pada tanggal 27 Juni 2019 kepada Terbanding III, pada tanggal 26 Juni kepada Turut Terbanding I, pada tanggal 27 Juni 2019 kepada Turut Terbanding II, dan pada tanggal 27 Juni 2019 kepada Turut Terbanding III ;

Menimbang, bahwa Para Pemanding semula Para Penggugat mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 15 Mei 2019. Turunan memori banding tersebut masing-masing telah diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 26 Juni 2019 kepada Terbanding I, pada tanggal 25 Juni 2019 kepada Terbanding II, pada tanggal 27 Juni 2019 kepada Terbanding III, pada tanggal 26 Juni kepada Turut Terbanding I, pada tanggal 27 Juni 2019 kepada Turut Terbanding II, dan pada tanggal 27 Juni 2019 kepada Turut Terbanding III ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 September 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 9 September 2019.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 September 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 12 September 2019.

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada Tingkat Banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat

Hal. 119 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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)



sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti yaitu masing-masing kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 28 Juni 2019, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Juni 2019, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Juni 2019, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 27 Juni 2019, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 26 Juni 2019, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 Juni 2019, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 27 Juni 2019 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Judex Factie Tingkat Pertama telah keliru dalam memberi pertimbangan hukum mengenai pihak yang menguasai secara melawan hukum tanah milik Para Pembanding/Para Penggugat, sehingga amar putusannya menjadi keliru ;
2. Judex Factie Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya telah keliru menyatakan Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat adalah pihak yang melaksanakan pembebasan terhadap tanah a quo ;
3. Bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I dan Tergugat II/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi tidak memiliki kualitas sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dalam kontra memori bandingnya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III

Hal. 120 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak seluruh keberatan-keberatan yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat ;

2. Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah benar dan tidak ada kekeliruan dan sudah memenuhi rasa keadilan kepada para pihak ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Keberatan yang dikemukakan Para Pembanding semula Para Penggugat hanya merupakan pengulangan dari hal-hal yang sudah dipertimbangkan oleh Judex Factie ;
2. Bahwa Judex Factie telah tepat dan benar dalam memeriksa dan menerapkan hukum ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 31 Januari 2019 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan keberatan terhadap pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 31 Januari 2019, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan terhadap alat bukti dan keterangan saksi-saksi telah sesuai dengan berita acara sidang sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa memori banding tersebut tidak beralasan dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 31 Januari 2019 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding dan kontra memori banding dari para pihak, selanjutnya Majelis Hakim

Hal. 121 Putusan Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan di Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., tanggal 31 Januari 2019 dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN. Jkt. Br., tanggal 31 Januari 2019 dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 serta Pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., tanggal 31 Januari 2019, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Kamis tanggal 3 Oktober 2019 oleh kami **SUDIRMAN W.P., S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H.**, dan **DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai

Hal. 122 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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

Hakim Anggota yang berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 475/PDT/2019/PT.DKI., tanggal 16 Agustus 2019 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 15 Oktober 2019** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **DWI ANGGARAWATI, S.H.,M.Hum.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H.

SUDIRMAN W.P, S.H., M.H.

DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

DWI ANGGARAWATI, S.H., M.Hum.

Perincian biaya banding :

- | | | |
|------------------------|------|------------|
| 1. Materai | : Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp | 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya Proses</u> | : Rp | 134.000,00 |
| Jumlah | : Rp | 150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 123 Putusan Nomor 475/PDT/2019/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)