



PUTUSAN

Nomor 497 Pdt.G/ 2023/ PN JKT UTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada tingkat pertama telah mengambil putusan atas perkara antara :

JIMMY HALIM, (Lk), Lahir di Padang, tanggal 17 Desember 1958, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Sunter Mas Tengah H4/6 B RT.007, RW.008, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, NIK : 3172021712580005, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. **AZIMAR NURSU'UD, S.H dan 2. DANIEL JUSARI, S.H, M.H.** Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat & Pengacara Azimar Nursu'ud, S.H, & Rekan yang beralamat di Jl. Arteri Kelapa Gading Rukan The Fifty No. 1 Kelapa Gading, Jakarta Utara, DKI Jakarta, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus 10 Juli 2023 (terlampir), selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT** ;

LAWAN

1. **GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA c.q SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA**, Beralamat dan berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9, Gambir, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut **Tergugat I**;
 2. **KEPALA BADAN PENGELOLA ASET DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA**, Beralamat dn berkedudukan di Gedung Dinas Teknis, Jalan Abdul Muis No.4, RT.4/RW.3, Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut :**Tergugat II**;
 3. **KEPALA DINAS PENDIDIKAN PROVINSI DKI JAKARTA**, Beralamat dan berkedudukan di Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 40-41, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut :**Tergugat III**;
- Dalam hal ini untuk Tergugat- I, Tergugat -II dan Tergugat-III telah memberikan Kuasa kepada : 1. YOS S. GURMILANG, S.H., M.H., 2. HARATUA D.P PURBA, S.H., M.H., 3. MINDO SIMAMOORA., S.H., M.H., 4.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ROMANUS P.B. PURBA, S.H., M.H.,5., NADIA ZUNAIROH, S.H., 6. IMAM HIDAYAT, S.H., 7. DEBORA ASWINDA SOLIN, S.H., 8. SYARIF HIDAYAT, S.H., 9. ABDURRAZAK NATAMIHARSAN, S.H., 10. TUTUT WURI ASTUTI, S.H., 11. RIZKA OKIE WIBOWO. R, S.H., M.H., 12. MARIEM TRIASMITRA, S.H., 13. ALBI RIZKY FADHLIKA, S.H., dan 14. HANA FARIDAK, S.H.

Para Pegawai pada Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Gedung Balai Kota Blok G LANTai IX , Jalan Medan merdeka Selatan No. 8 – 9 Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 497/HK. 02.05 tanggal 25 Agustus 2023 ;

4. **KEPALA SUKU DINAS PENDIDIKAN DASAR KOTA ADMINITRASI JAKARTA UTARA**, Beralamat dan berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso, No. 27-29, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut : **Tergugat IV**;
 5. **KEPALA SEKOLAH DASAR (SD) NEGERI 01 PEGANGSAAN DUA (dahulu dikenal dengan SDN PEGANGSAAN DUA 01 (Pagi) dan SDN PEGANGSAAN DUA 02 (Sore))**, beralamat dan berkedudukan di Jalan Kepu No. 21 dahulu dikenal dengan Jalan Kompi Udin, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut : **Tergugat V**;
 6. **KEPALA SEKOLAH DASAR (SD) NEGERI 03 PEGANGSAAN DUA (dahulu dikenal dengan SDN PEGANGSAAN DUA 03 (Pagi) dan SDN PEGANGSAAN DUA 04 (Sore))**, beralamat dan berkedudukan di Jalan Kepu No. 21 dahulu dikenal dengan Jalan Kompi Udin, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut : **Tergugat VI**;
 7. **KEPALA SEKOLAH MENENGAH PERTAMA NEGERI (SMPN) 170 PEGANGSAAN DUA**, beralamat dan berkedudukan di Jalan Kepu No. 17 dahulu dikenal dengan Jalan Kompi Udin, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut : **Tergugat VII**;
- Dalam hal ini untuk Tergugat- IV, Tergugat -V, Tergugat. VI dan Tergugat- VII telah memberikan Kuasa kepada : 1. SITI SUMIYATI, S.H., 2. CANANG DATU HARYASO, S.H., 3. TRI LESTARI. S.H., 4. ERWIN DJATI KUSUMA, S.H., 5., PURWANINGSIH, S.H., 6. RIEAN SOEGIANTY L. S.H.,M.Si 7.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CITRA GLORY L. S.H. M.H., 8. FITRIYANI, S.H., dan 9. DAVID WAHYUDI, S.H.

Para Pegawai pada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang berdomisili Hukumnya pada Bagian Hukum Setko Administrasi Jakarta Utara di Jalan Yos Sudarso No. 27 – 29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 42891/PK.05 tanggal 29 September 2023 ;

Pengadilan Negeri Tersebut,

Setelah membaca berkas perkara khususnya:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Utr Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara tersebut.
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 497 /Pdt.G/2023/PN. Jkt.Utr, tentang Penentuan Hari Sidang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

Setelah mendengar kedua belah pihak dan mempelajari bukti-bukti awal yang diajukan ;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Pengugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 Juli 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Jakarta Utara di bawah register Nomor 497/Pdt.G/2023/ PN JKT.UTR. tertanggal 27 Juli 2023 telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 24 November 2005, Penggugat telah membeli secara lelang 1 (satu) paket bidang tanah berdasarkan Risalah Lelang No. 118/2005 tanggal 25 Nopember 2005 yang diterbitkan oleh Laila Chairani, S.H, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), bidang tanah mana yang terdiri dari SHM No. 7256/Pegangsaan II seluas 2.780 m2, SHM No. 183/Pegangsaan II seluas 3.000 m2 dan SHM No. 104/Pegangsaan II seluas 19.100 m2, yang kesemua bidang tanah tersebut terletak di Desa Pegangsaan Dua, Kec. Koja, Jakarta Utara, sekarang ini berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta tanggal 29 Juli 1986 No. 1251 Tahun 1986 dikenal dengan Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara;
2. Bahwa bidang tanah sebagaimana SHM No. 104/Pegangsaan II seluas 19.100 m2, semula luasnya adalah 22.775 m2, yang sebagian bidang tanah tersebut telah dibebaskan seluas 2.286 m2 untuk Trace Jalan

Halaman 3 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr



menuju SD dan SMP Pegangsaan, sebagian seluas 1.389 m² telah dibebaskan untuk Trace Jalan menuju SD Bertingkat, sebagian telah dipecah-pecah atau dipisahkan menjadi Hak Milik Nomor 7569 seluas 3.650 m², Hak Milik Nomor 7570 seluas 8.695 m², Hak Milik Nomor 7571 seluas 48 m² dan Hak Milik Nomor 7572 seluas 3.675 m² yang semuanya tercatat atas nama Penggugat, sedangkan sisanya seluas 3.080 m² telah diubah menjadi Hak Milik Nomor 9484 Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading yang juga dicatatkan ke atas nama Penggugat;

3. Bahwa khususnya bidang tanah Hak Milik No. 104/Pegangsaan II sisa seluas 3.080 m² yang terletak Jalan KOMPI Udin (sekarang dikenal dengan Jalan Kepu), Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diubah dan saat ini dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9484 Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading yang tercatat atas nama Penggugat (untuk selanjutnya disebut "Objek Perkara"), berdasarkan Surat Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Utara (sekarang dikenal dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara), Nomor : 1459/09.05-P&PT, Perihal : Hasil Penelitian Lapangan tertanggal 6 September 2006 beserta lampirannya berupa Peta Situasi, ternyata kondisi eksisting bidang tanah Objek Perkara tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Para Tergugat secara melawan hukum dengan cara mendirikan bangunan SDN Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SDN Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas \pm 2.907 m², serta terpakai seluas \pm 173 m² untuk halaman dari SMPN 170 Pegangsaan Dua, dan telah pula dicatatkan secara melawan hukum ke dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) milik Tergugat I pada Catatan Aset yang terdapat pada Tergugat II yang merupakan Instansi yang berwenang untuk itu, padahal faktanya bidang tanah tempat atau lokasi berdirinya Sekolah-sekolah Dasar Negeri dan sebagian halaman SMPN tersebut adalah milik sah Penggugat, dan Tergugat I tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atas Objek Perkara;



4. Dalil Penggugat sebagaimana poin angka 3 diatas, dipertegas pula dengan fakta bahwa setiap tahunnya Penggugat-lah yang membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Perkara, serta adanya Pendapat Hukum dari Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor : B-7389/O.1.6/Gp/10/2009, tertanggal 19 Oktober 2009, Perihal : Pendapat Hukum, yang pada pokoknya menyatakan "Berdasarkan data-data dan dokumen yang telah diberikan kepada kami sebagaimana yang diuraikan diatas, dan untuk mengantisipasi akibat hukum atas tindakan hukum dari pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan membangun bangunan Sekolah-sekolah diatas tanah milik (Sdr. Ir. Jimmy Halim) kiranya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat melakukan ganti rugi kepada Sdr. Ir. Jimmy Halim atas tanah seluas 3.080 m², dan agar terhadap status kepemilikan tanah dimaksud diselesaikan antara kedua belah pihak sebagaimana ketentuan yang berlaku, mengenai besarnya nilai ganti rugi diserahkan kepada pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan kesepakatan para pihak", dapat dimaknai bahwa Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan pendapat dengan menyatakan bahwa Objek Perkara adalah milik sah dan hak Penggugat, sehingga Tergugat I harus membayarkan ganti kerugian kepada Penggugat atas penguasaan dan pemanfaatan objek perkara dengan mendirikan bangunan SD Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SD Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SD 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SD 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas \pm 2.907 m² serta atas pemanfaatan dan penggunaan bidang tanah milik Penggugat seluas \pm 173 m² untuk sebagian halaman Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 170 Pegangsaan Dua;
5. Bahwa karena penguasaan dan pemanfaatan Objek Perkara oleh Para Tergugat dengan cara mendirikan bangunan SD Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SD Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas \pm 2.907 m², penggunaan dan pemakaian sebagian Objek Perkara seluas \pm 173 m² untuk halaman dari SMP 170 Pegangsaan Dua, serta pencatatan aset tersebut pada Kartu



Inventaris Barang milik Tergugat I pada catatan aset Tergugat II, adalah tanpa dasar dan tanpa bukti kepemilikan yang sah, maka sangat beralasan hukum perbuatan Para Tergugat yang untuk dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad) dan sangat beralasan hukum pula pencatatan Objek Perkara kedalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Tergugat I untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Bahwa terhadap penguasaan dan pemanfaatan Objek Perkara secara melawan hak oleh Para Tergugat dan pencatatan Objek Perkara kedalam Kartu Inventaris Barang (KIB) milik Tergugat I pada catatan aset Tergugat II secara melawan hukum tersebut, Penggugat telah melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan hak-hak Penggugat, termasuk telah beberapa kali bersurat, bahkan mengajukan permohonan eksekusi atas Objek Perkara sebagaimana dikenal dengan Penetapan Eksekusi No. 22/Eks/2012/PN.Jkt.Utr tertanggal 13 November 2012, namun Para Tergugat menyatakan ganti rugi terhadap Objek Perkara sudah dianggarkan dan akan dibayarkan kepada Penggugat, akan tetapi karena ada kesalahan pada kode rekening, maka ganti rugi tersebut tidak dapat direalisasi, disatu sisi, Tergugat III juga telah meminta kepada Tergugat II untuk menghapus tanah dan bangunan SD Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SD Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas 2.907 m², serta sebagian bidang tanah Objek Perkara yang terpakai seluas \pm 173 m² untuk halaman dari SMPN 170 Pegangsaan Dua dari catatan aset atau KIB milik Tergugat I sebagaimana maksud Surat Nomor 2652/-076.28 tertanggal 15 Februari 2018, Hal : Penghapusan Aset SDN Pegangsaan Dua 01/02, SDN Pegangsaan Dua 03/04 dan sebagian SMPN 170, namun Tergugat II tidak kunjung menghapus Sekolah-Sekolah Dasar dan sebagian halaman SMPN tersebut dari KIB dan catatan aset Tergugat I;
7. Bahwa sampai pada akhir tahun 2018 (setelah berselang 5 tahun), ganti rugi yang dinyatakan oleh Para Tergugat tersebut tidak kunjung direalisasikan, atas itu Penggugat mengajukan kembali Permohonan Eksekusi untuk kedua kalinya, yang dikenal dengan Penetapan Eksekusi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 05/Eks/2019/PN.Jkt.Utr tertanggal 22 April 2019 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, terhadap Penetapan tersebut, Para Tergugat mengajukan permohonan penundaan pelaksanaan pengosongan (eksekusi) kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang mana permohonan tersebut ditolak oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana termaktub dalam Surat Nomor : W.10.U4/506/HK.02/II/2020 tertanggal 16 Januari 2020, namun karena itikad baik, Penggugat masih bersedia menunggu realiasi ganti rugi terhadap Objek Perkara yang merupakan milik sah Penggugat tersebut, namun sampai saat ini, ganti rugi tersebut tetap tidak direalisasikan oleh Para Tergugat;

8. Bahwa oleh karena ganti kerugian yang dinyatakan oleh Para Tergugat tidak kunjung direalisasi, maka Penggugat merasa gugatan inilah sebagai langkah terbaik untuk mempertahankan hak-hak Penggugat atas Objek Perkara;
9. Bahwa karena Para Tergugat sejak awal tidak menampakan dan menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan terhadap Objek Perkara, Para Tergugat terkesan mengulur-ulur waktu dengan menyatakan akan membayar ganti kerugian, namun tidak kunjung direalisasi, yang mana hal tersebut telah sangat merugikan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat, maka sangat beralasan hukum terhadap Objek Perkara harus dibebaskan dari penguasaan Para Tergugat dengan melakukan pengembalian Objek Perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya, jika ingkar, dilakukan dengan bantuan POLRI atau TNI;
10. Bahwa oleh karena telah terbukti Objek Perkara adalah milik sah Penggugat, sementara pencatatan Objek Perkara pada KIB Tergugat I pada catatan aset Tergugat II dilakukan secara melawan hukum dan telah melanggar hak-hak Penggugat sebagai pemilik sah, karena dicatatkan tanpa bukti kepemilikan yang sah dan jelas, atas dasar itu sangat beralasan hukum kepada Tergugat II dihukum dan diperintahkan untuk menghapus Aset SD Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SD Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua



(Sore)) seluas \pm 2.907 m², serta terpakai seluas \pm 173 m² untuk halaman dari SMPN 170 Pegangsaan Dua dari KIB dan catatan asset Tergugat I;

11. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan memanfaatkan Objek Perkara secara melawan hukum, jelas telah merugikan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat, Penggugat telah dirugikan secara materil dan imateril, yang mana Penggugat tidak dapat menikmati Objek Perkara sebagai milik Penggugat yang sah sejak Tahun 2005 sehingga menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPdata yang menandakan, “siapa yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain, maka berkewajiban untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya tersebut”, maka sangat beralasan hukum kepada Para Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk mengganti kerugian yang telah diderita oleh Para Penggugat. Adapun bentuk ganti kerugian materil dan imateril yang Para Penggugat derita terwujud dalam uraian berikut ini :

- Kerugian Materil, berupa tidak dapatnya Para Penggugat selaku pemilik sah Objek Perkara menikmati profit dan keuntungan dari Objek Perkara yang dapat dikompensasikan kedalam bentuk uang sewa tanah yang dibebankan kepada Para Tergugat, yang mana berdasarkan nilai pasar harga sewa tanah dilokasi Objek Perkara adalah senilai Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) Pertahun, atas dasar itu maka sangat beralasan hukum Para Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat senilai Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) pertahun sebagai kompensasi sewa atas pemanfaatan Objek Perkara dihitung sejak tahun 2005 sampai dengan Objek Perkara dikembalikan kepada Penggugat;
- Kerugian Imateril berupa tersitanya waktu Penggugat untuk mengurus permasalahan Objek Perkara yang tidak dapat dinilai dengan uang ataupun materi, namun kerugian imateril tersebut dapat diperkirakan setara dengan nilai uang Rp.30.000.000.000,- (Tiga Puluh Milyar Rupiah);

12. Bahwa agar Para Tergugat senantiasa bersedia untuk melaksanakan putusan perkara ini kelak, dan agar upaya Penggugat tidak menjadi sia-sia kelak (ilusoir), maka sangat beralasan hukum pula kepada Para Tergugat secara tanggung renteng dibebankan untuk membayar uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa (dwangsom) senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

13. Bahwa oleh karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, lagipula perolehan Objek Perkara adalah berdasarkan Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan yang sama dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, ditambah pula terhadap Objek Perkara telah dua kali diterbitkan Penetapan Eksekusi, maka sangat beralasan hukum pula putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil-dalil Penggugat diatas, dihubungkan satu dengan lainnya, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa "Objek Perkara" berupa sebidang tanah seluas ± 3.080 m² yang terletak Jalan Kompi Udin (sekarang dikenal dengan Jalan Kepu), Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 9484/Pegangsaan Dua, Surat Ukur No. 00020/Pegangsaan Dua/2013 tanggal 22 April 2013 yang merupakan pemecahan dari bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 104/Pegangsaan Dua, yang diperoleh dari pembelian lelang secara sah sebagaimana Petikan Risalah Lelang Nomor : 118/2005, yang dibuat dihadapan Laila Chairani, S.H, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta V pada tanggal 24 November 2005 adalah milik sah Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan memanfaatkan Objek Perkara dengan cara mendirikan bangunan SD Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SD Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas ± 2.907 m², serta sebagiannya terpakai seluas ± 173 m² untuk halaman dari SMP 170



Pengangsaan Dua, adalah suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad);

4. Menyatakan pencatatan Objek Perkara kedalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa pencatatan objek perkara kedalam Kartu Inventaris Barang milik Tergugat I dalam catatan aset yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad);
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk menghapus pencatatan Objek Perkara dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) milik Tergugat I seketika pada saat putusan perkara ini dibacakan;
7. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk menyerahkan Objek Perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya, jika ingkar, dilakukan dengan bantuan POLRI atau TNI;
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian materil dan imateril dengan rincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materil berupa kompensasi sewa tanah Objek Perkara senilai Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) Tahun, dihitung sejak tahun 2005 s.d Objek Perkara dikembalikan kepada Penggugat;
 - Kerugian Imateril senilai Rp.30.000.000.000,- (Tiga Puluh Milyar Rupiah);
9. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
10. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum bantahan, banding ataupun kasasi dari Para Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa pada hari yang ditentukan untuk Pihak Penggugat dan Para Tergugat hadir di persidangan dengan diwakili kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa setelah Majelis berusaha dengan sungguh-sungguh agar para pihak dapat menyelesaikan sengketa ini secara damai melalui jalur mediasi sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No 01 Tahun 2016, Majelis telah menunjuk Mediator Srimiguna, SH.,MH.;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 24 Nopember 2023 dilaporkan bahwa Mediasi tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada isi gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya persidangan dilakukan secara E-litigasi;

Menimbang, atas gugatan tersebut pihak Tergugat I. Tergugat.II dan Tergugat.III telah mengajukan jawaban tertanggal 22 Desember 2023 secara E-Court sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kompetensi Absolut: Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Perkara A Quo Karena Gugatan A quo Tentang Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatig Overheisdaad)

1. Bahwa posita halaman 4 – 5 angka 5 dan 6 Gugatan a quo, Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum oleh Pemerintah (onrechtmatig overheisdaad) yang dilakukan oleh Tergugat I – III menyatakan:

“5. serta pencatatan aset tersebut pada Kartu Inventaris Barang milik Tergugat I pada catatan aset Tergugat II, adalah tanpa dasar dan tanpa bukti kepemilikan yang sah, maka sangat beralasan hukum perbuatan Para Tergugat yang untuk dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige overheisdaad) dan sangat beralasan hukum pula pencatatan Objek Perkara kedalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Tergugat I untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;”

“6. Bahwa terhadap penguasaan dan pemanfaatan Objek Perkara secara melawan hak oleh Para Tergugat dan pencatatan Objek Perkara



kedalam Kartu Inventasi Barang (KIB) milik Tergugat I pada catatan aset Tergugat II secara melawan hukum tersebut ...”

Berdasarkan kutipan di atas, Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa penguasaan, pemanfaatan, dan pencatatan tanah yang diklaim Penggugat oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ke dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah, dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatig overheidsdaad).

2. Bahwa selanjutnya pada petitum nomor 3 dan 5 Gugatan, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk:

“3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan memanfaatkan Objek Perkara dengan cara mendirikan bangunan SD Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SD Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas $\pm 2.907 \text{ m}^2$, serta sebagainya terpakai seluas $\pm 173 \text{ m}^2$ untuk halaman dari SMP 170 Pegangsaan Dua adalah suatu perbuatan melawan hukum (onrechmatige overheidsdaad).

5. Menyatakan bahwa pencatatan objek perkara ke dalam Kartu Inventaris Barang milik Tergugat I dalam catatan aset yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige overheidsdaad).”

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, pada intinya gugatan Penggugat adalah mengenai pencatatan tanah yang diklaim Penggugat pada Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechmatige overheidsdaad) sehingga Penggugat menuntut ganti rugi.

4. Bahwa atas hal tersebut, Tergugat I – III dengan tegas menyatakan bahwa Gugatan a quo bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan



dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan tidak berwenang memeriksa perkara a quo dan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

B. Gugatan Kurang Pihak Karena Penggugat Tidak Mengikutsertakan Pihak-Pihak Yang Berkepentingan Dalam Perkara A Quo (Plurium Litis Consortium)

5. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan karena tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan secara langsung ke dalam Gugatan Perkara a quo yakni:

a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara:

- 1) Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah pejabat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9484/Pengangsaan Dua tanggal 26 Mei 2015 atas nama Jimmy Halim yang merupakan pecahan dari SHM Nomor 104 Pengangsaan Dua (sis) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, Ny. Shean Chadra Markono.
- 2) Proses penerbitan SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua tanggal 26 Mei 2015 patut diduga cacat prosedural karena pada saat SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua diterbitkan, tanahnya tidak dikuasai oleh Jimmy Halim (Penggugat in casu) melainkan dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dipergunakan sebagai sekolah.
- 3) Selain itu, dalam SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua disebutkan Asal Hak adalah Pemberian Hak yang baru bukan Pemecahan dari sertifikat lama.

b. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V
(dahulu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V)

- 1) Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan memperoleh tanah yang diklaimnya pada tanggal 24 November 2005 dengan cara membeli secara lelang 1 (satu) paket bidang tanah berdasarkan Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V (sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Jakarta V).
- 2) KPKNL Jakarta V sangat penting dijadikan pihak dalam perkara a quo untuk menjelaskan proses lelang atas tanah yang diklaim Penggugat pada 24 November 2015 karena pada saat lelang dilakukan, di atas



tanah yang diklaim Penggugat telah berdiri Sekolah Dasar Negeri (SDN) dan Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita angka 3 halaman 3 Gugatannya sehingga menjadi bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1925 KUHPerdara.

- 3) Selain itu, KPKNL Jakarta V dapat menjelaskan kekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang tidak terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" karena sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Kepala Dinas Pendidikan Provinsi DKI Jakarta (Tergugat III in casu) Nomor W.10.U4/506/HK.02/II/2020 tanggal 16 Januari 2020 pada intinya menyebutkan hanya Risalah Lelang yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah inkraht dan mempunyai sifat penghukuman serta dapat dipakai sebagai dasar melaksanakan pengosongannya.

c. Chan Shui Fun dan Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo:

- 1) Lelang atas tanah yang diklaim Penggugat sebagaimana Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V tanggal 24 November 2005, merupakan lelang sukarela atau permintaan dari Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun atas SHM Nomor 104 Pegangsaan Dua (sis) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, Ny. Shean Chadra Markono.
- 2) Selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Penetapan No. 22/Eks/2012/PN.Jkt.Ut tanggal 13 November 2012 dan Penetapan No. 05/Eks/2019/PN.Jkt.Utr. tanggal 22 April 2019 menerbitkan teguran/aanmaning berdasarkan Risalah Lelang Nomor 118/2005 terhadap Chan Shui Fun selaku Termohon Eksekusi I dan PT Casa Anesa Realindo selaku Termohon Eksekusi II.
- 3) Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat jelas Chan Shui Fun dan PT Casa Anesa Realindo selaku yang meminta lelang (lelang sukarela) dan Termohon Eksekusi I dan II atas tanah yang diklaim Penggugat harus dijadikan pihak dalam perkara a quo guna membuat



terang dan jelas permasalahan hukum atas tanah objek perkara a quo.

d. Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chadra Markono:

- 1) Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V tanggal 24 November 2005, disebutkan Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono merupakan pemegang SHM No. 104/Pegangsaan Dua (sis) yang merupakan objek lelang.
- 2) Dalam Risalah Lelang Nomor 118/2005 tersebut tidak disebutkan hubungan hukum Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra selaku pemegang SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua dengan Chan Shui Fun dan PT Casa Anesa Realindo selaku pemohon lelang sukarela atas SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis).
- 3) Berdasarkan hal tersebut, Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chadra Markono harus turut juga dijadikan pihak dalam perkara a quo agar terang dan jelas atas permasalahan tanah yang diklaim Penggugat.

6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, oleh karena tidak diikutsertakannya pihak-pihak yang memiliki kepentingan secara langsung atas objek perkara a quo menjadikan Gugatan Penggugat ke dalam Gugatan Perkara a quo kurang pihak (plurium litis consorsium) sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

C. Gugatan Penggugat Salah Objek Perkara (Error In Objecto) Karena Letak Tanah Yang Diklaim Penggugat Berada Di Jalan Kompi Udin Sementara Tanah Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Berada Di Jalan Kepu

7. Bahwa Penggugat dalam posita angka 3 halaman 3 dan petitum angka 2 halaman 7 Gugatannya menyebutkan tanah yang diklaim Penggugat terletak di Jalan Kompi Udin (sekarang dikenal dengan Jalan Kepu), Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara.
8. Bahwa Tergugat I – III menegaskan dalil dan petitum Penggugat tersebut di atas keliru karena antara Jalan Kompi Udin dan Jalan Kepu adalah 2



(dua) letak jalan yang berbeda yang saat ini dipisah oleh Jalan Arteri Kelapa Gading, untuk Jalan Kepu ada sekitar tahun 1982 dan Jalan Kompi Udin ada sekitar tahun 1990.

9. Bahwa dalam Penggugat mengklaim tanah dalam Gugatannya berdasarkan SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua dimana dalam SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua dijelaskan letak tanah berada di Jalan Kompi Udin RT 001/RW 001 sementara itu atas sebagian tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yakni SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pengangsaan dengan letak tanah Jalan Kepu Pengangsaan Dua No. 17, sehingga terlihat jelas letak tanah yang diklaim Penggugat dengan tanah aset SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta berbeda letak tanah (lokasi).
10. Bahwa selanjutnya pada posita angka 4 halaman 3 dan 4 Gugatan, untuk menguatkan klaimnya Penggugat mendalilkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahun, namun PBB yang dibayar Penggugat tersebut berbeda objek pajaknya dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.
11. Bahwa hal tersebut dijelaskan dalam surat Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Kelapa Gading kepada Kepala Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta Nomor 7534/UD.02-01 tanggal 4 September 2023 Hal Pemberian Informasi, yang menyampaikan sebagai berikut:

No	Nama Subjek Pajak	Alamat Objek Pajak	Luas (m ²)	NOP
1.	SDN Pengangsaan Dua 01	Jl. Kepu No. 22 RT 001/RW 01, Kel. Pengangsaan Dua	1.650	31.75.031.003.040-0412.0
2.	SDN Pengangsaan Dua 03	Jl. Kepu No. 21 RT 001/RW 01, Kel. Pengangsaan Dua	1.700	31.75.031.003.040-0423.0
3.	SMP Negeri 170	Jl. Kepu No. 17 RT 001/RW 01, Kel. Pengangsaan Dua	2.790	31.75.031.003.0400-0426.0
4.	Jimmy Halim	Jl. Kompi Udin RT 006/RW 01 Kel.	3.080	31.75.031.003.048-0017.0



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No	Nama Subjek Pajak	Alamat Objek Pajak	Luas (m ²)	NOP
.	Pajak	Pengangsaan Dua		

12. Bahwa Berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kepala UP3D Wilayah Kelapa Gading tersebut di atas, terdapat perbedaan data alamat dan Nomor Objek Pajak (NOP) antara SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta di Jalan Kepu No. 22, 21, dan 17 RT 001/RW 01, Kelurahan Pengangsaan Dua dengan tanah yang diklaim Penggugat di Jalan Kompi Udin RT 006/RW 01, Kelurahan Pengangsaan Dua.

13. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam posita angka 2 halaman 3 Gugatannya mendalilkan atas SHM Nomor 104/Pengangsaan Dua (sis) yang dibeli Penggugat semula luasnya 22.775 m² yang sebagian tanah tersebut dibebaskan untuk trace jalan SMP dan SD Bertingkat sehingga sisa luas tanahnya 19.100 m².

14. Bahwa pembebasan trace jalan yang di maksud di atas adalah untuk trace jalan SMPN 270 Jakarta di Jalan Kompi Udin dan SDN Bertingkat yang dimaksud adalah SDN Pengangsaan Dua 06 di Jalan Kompi Udin, karena SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03 di Jalan Kepu bukan SD Bertingkat melainkan bentuk bangunannya hanya satu lantai, oleh karena itu tanah yang diklaim Penggugat ada di Jalan Kompi Udin berbeda dengan tanah aset SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03 yang berada di Jalan Kepu.

15. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas terlihat sangat jelas letak tanah yang diklaim Penggugat berbeda alamatnya dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.

16. Bahwa selain itu, tidak mungkin atas tanah yang sama terbit NOP PBB yang berbeda, sehingga dengan berbedanya NOP PBB tanah yang diklaim Penggugat dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, membuktikan tanah yang diklaim Penggugat dalam Gugatannya berbeda letak (error in objecto) dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.

17. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat salah letak (error in objecto) maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 17 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr



perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang disampaikan Tergugat I pada bagian Dalam Eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa guna membuat terang dan jelas kepemilikan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atas tanah aset yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta terlebih dahulu Tergugat I – III menjelaskan kronologis kepemilikan tanah aset yang menjadi objek perkara quo sebagai berikut:
 - a. Pada tahun 1958 berdiri Sekolah Rakyat (SR) Pegangsaan yang terletak di Jalan Raya Bekasi, yang kemudian SR Pegangsaan tersebut berubah nama menjadi Sekolah Dasar Negeri (SDN) Pegangsaan Dua.
 - b. Selanjutnya karena perkembangan wilayah dan jumlah penduduk di wilayah Provinsi DKI Jakarta, terkait perkara a quo di wilayah Jakarta Utara, maka dibutuhkan penambahan sekolah-sekolah baru agar penduduk di Provinsi DKI Jakarta dapat bersekolah di Sekolah Negeri, oleh karena itu pada tahun 1977 SDN Pegangsaan Dua dipindahkan lokasinya dari Jalan Raya Bekasi ke Jalan Kepu Nomor 22 Kelurahan Pegangsaan Dua (dahulu pada tahun 1977 masih menggunakan alamat Jalan Pegangsaan Dua berupa jalan setapak), dan dimekarkan menjadi 2 (dua) sekolah yaitu SDN Pegangsaan Dua 01 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 02 Petang.
 - c. Kemudian di sebelah SDN Pegangsaan Dua 01 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 02 Petang, dibangun 3 (tiga) sekolah baru, yaitu:
 - 1) SDN Pegangsaan Dua 03 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 04 Petang berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 658 Tahun 1977 tentang Pengesahan Sekolah Dasar Negeri Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta; dan
 - 2) Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 114 Kelas Jauh, yang merupakan cabang dari SMPN 114 Koja, selanjutnya pada tahun 1981 SMPN 114 Kelas Jauh dijadikan sekolah baru yang mandiri dengan nama SMPN 170.
 - d. Sehingga pada tahun 1977 tersebut terdapat 5 (lima) sekolah di Jalan Kepu yakni SDN Pegangsaan Dua 01 Pagi, SDN Pegangsaan Dua 02



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petang, SDN Pegangsaan Dua 03 Pagi, SDN Pegangsaan Dua 04 Petang, dan SMPN 114 Kelas Jauh (selanjutnya menjadi SMPN 170) yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas $\pm 6.129 \text{ m}^2$ hasil pembebasan tanah pada tahun 1975 dan tahun 1976, yaitu:

- 1) Pembebasan tanah tahun 1975 seluas $\pm 2.565 \text{ m}^2$ terdiri dari 4 (empat) bidang, yaitu:
 - a) seluas $\pm 525 \text{ m}^2$ dari Sdr. Mardjuki bin Iming berdasarkan Pelepasan Hak tanggal 17 Maret 1975;
 - b) seluas $\pm 660 \text{ m}^2$ dari Sdr. Abd. Manap berdasarkan Pelepasan Hak tanggal 13 Maret 1975;
 - c) seluas $\pm 550 \text{ m}^2$ dari Sdr. Piih bin Amat berdasarkan Pelepasan Hak tanggal 13 Maret 1975; dan
 - d) seluas $\pm 830 \text{ m}^2$ dari Sdr. Piih bin Amat berdasarkan Pelepasan Hak tanggal 13 Maret 1975.
- 2) Pembebasan tanah tahun 1976 seluas $\pm 3.564 \text{ m}^2$ terdiri dari 3 (tiga) bidang, yaitu:
 - a) seluas 2.510 m^2 dari Sdr. T.R. Gurning berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 104/Pegangsaan Dua pada tanggal 19 Nopember 1976;
 - b) seluas $\pm 306 \text{ m}^2$ dari Sdr. Saidah binti Sidik berdasarkan Girik C No. 559 pada tanggal 18 Nopember 1976; dan
 - c) seluas $\pm 748 \text{ m}^2$ dari Sdr. Mohamad Ali berdasarkan Girik C No. 122 pada tanggal 18 Nopember 1976.
- e. Atas tanah SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 seluas 2.624 m^2 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang beralamat di Jalan Kepu Nomor 17, Kelurahan Pengangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara.
- f. Pada tahun 2014, SDN Pegangsaan Dua 01 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 02 Petang digabung (regrouping) menjadi SDN 01 Pegangsaan Dua, serta SDN Pegangsaan Dua 03 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 04 Petang digabung (regrouping) menjadi SDN 03 Pegangsaan Dua berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1921 Tahun 2014 tanggal 3 November 2014 tentang Penggabungan Sekolah Dasar Negeri.



3. Selanjutnya, adapun riwayat Jalan Kepu yang sekarang di atasnya berdiri SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta adalah sebagai berikut:
 - a. Pada tahun 1977 saat SDN Pegangsaan Dua di Jalan Raya Bekasi dipindahkan ke Jalan Kepu sebagaimana dijelaskan di atas, masyarakat menyebut nama jalannya adalah Jalan Pegangsaan Dua yang merupakan jalan setapak, namun untuk alamat resmi menggunakan nama Jalan Raya Bekasi yang merupakan jalan raya yang terhubung dengan jalan setapak bernama Jalan Pegangsaan Dua.
 - b. Pada tahun 1982, melalui program ABRI Masuk Desa, jalan setapak yang oleh masyarakat disebut Jalan Pegangsaan Dua diperlebar dan diaspal, dijadikan menjadi jalan raya, yang kemudian dinamakan Jalan Kepu.
 - c. Pada tahun 1990, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kelurahan Kelapa Gading Barat, dan Kelurahan Kelapa Gading Timur yang semula masuk wilayah Kecamatan Koja, dimasukkan dalam wilayah kecamatan yang baru dibentuk bernama Kecamatan Kelapa Gading, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 1990 tentang Pembentukan Kecamatan Kelapa Gading dan Pademangan di Wilayah Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Palmerah, Kalideres dan Kembangan di Wilayah Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Duren Sawit, Makasar, Cipayung dan Ciracas di Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Johar Baru di Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Pancoran, Jagakarsa dan Pesanggrahan di Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Bahwa in casu, Penggugat mengklaim tanah objek perkara a quo berdasarkan SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua yang berasal dari SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) yang beralamat di Jalan Kompi Udin, sehingga sangat penting Tergugat I – III menjelaskan riwayat Jalan Kompi Udin sebagai berikut:
 - a. Pada tahun 1990 dibangun jalan tembus di daerah Kelapa Gading yang merupakan terusan dari Jalan Kepu, yang oleh Lurah Pegangsaan Dua pada saat itu memberikan nama Jalan Kompi Udin.
 - b. Pada saat ini Jalan Kepu dan Jalan Kompi Udin dipisahkan oleh Jalan Arteri Kelapa Gading sehingga dalil Penggugat dalam posita angka 3 halaman 3 dan petitum angka 2 halaman 7 Gugatannya merupakan dalil dan petitum yang salah karena menyebutkan letak objek perkara a quo



berada di Jalan Kompil Udin (dahulu dikenal dengan Jalan Kepu) padahal Jalan Kepu dan Jalan Kompil Udin adalah 2 (dua) letak jalan yang berbeda yang saat ini dipisah oleh Jalan Arteri Kelapa Gading.

5. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka lokasi tanah yang diklaim Penggugat dengan lokasi tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang di atasnya berdiri SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta, berada di tempat yang berbeda.

A. Tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta Adalah Barang Milik Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Yang Digunakan Untuk Kepentingan Umum Berupa Sekolah

6. Bahwa tanah yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta sejak tahun 1977 adalah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas $\pm 6.129 \text{ m}^2$ hasil pembebasan tanah pada tahun 1975 dan tahun 1976 sebagaimana telah dijelaskan pada angka 2 di atas, bahkan atas SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 seluas 2.624 m^2 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

7. Bahwa oleh karena tanah aset tersebut telah digunakan untuk kepentingan umum berupa sekolah sejak tahun 1977 maka tidak dapat digugat lagi oleh siapa pun termasuk oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

“ Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. ...”

8. Bahwa ketentuan *rechtsverwerking* dalam hukum adat Indonesia in casu sesuai dengan doktrin hukum dari Prof. Boedi Harsono dalam bukunya berjudul Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Rev., Cet. 12, Jakarta: Djambatan, 2008, pada halaman 67 dan 188, menyatakan:

“ lembaga *rechtsverwerking* atau disebut lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, terjadi apabila tanah tersebut untuk waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik, sebagai berikut:



Hukum Tanah Adat tidak mengenal lembaga “acquisitieve verjaring” (memperoleh hak milik karena lampaunya waktu berdasarkan Pasal 1955 dan 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), demikian ditegaskan dalam Putusan Hoog Gerechts Hof (HGH) tanggal 25 Oktober 1934 di atas. Yang dikenal dalam Hukum Adat adalah lembaga “rechtsverwerking”, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Berbagai Putusan Mahkamah Agung menunjukkan adanya lembaga tersebut dan cara bagaimana menerapkannya: tgl. 10-1-1957 nomor 210/K/Sip/1955, tgl. 24-9-1958 nomor 329/K/Sip/1957 (dalam Subekti/Tamara, ibid, nomor 31 dan 48) dan tgl. 26-11-1958 nomor 361/K/Sip/1958, tgl. 7-3-1959 nomor 70/K/Sip/1959 (dalam Majalah Hukum dan Masyarakat tahun 1961 nomor 3, 4, 5, 6). Dinyatakan dalam putusan-putusan tersebut:

- Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena PARA PENGUGAT dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (rechtsverwerking). Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut diperlindungi, oleh karena dapat dianggap, bahwa ia adalah beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seorang ahliwaris dari almarhum pemilik sawah (Putusan nomor 210/K/Sip/1955).
- Pengadilan Tinggi yang mempergunakan alat-hukum pelepasan hak (rechtsverwerking) tanpa semau dari pihak tergugat (secara amtshalve) adalah melanggar tata-tertib dalam Hukum Acara (process-orde), maka putusannya yang berdasar atas pelepasan hak itu, harus dibatalkan (Putusan nomor 361/K/Sip/1958).
- Mahkamah Agung dapat menyetujui pendapat judex facti, yakni, bahwa, walaupun si penggugat-asli yang masih dibawah umur, adalah yang berhak atas sawah itu, tetapi ibunya yang berkewajiban sebagai wali untuk memelihara hak si penggugat-asli sampai ia menjadi dewasa, dan dalam perkara ini tampak kelalin ibu penggugat-asli dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dapat dikuasai oleh tergugat-asli selama lebih kurang 18 tahun, dan karena kelalaian itu atas dasar penganggapan melepaskan hak



(rectsverwerking) penggugat asli dianggap telah melepaskan hak atas tanah sengketa (Putusan nomor 239/K/Sip/1957).

- Suatu tangkisan kedaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan, bahwa penggugat telah berulang kali minta dari tergugat, untuk menyerahkan tanah itu kepada penggugat, hal mana berarti, bahwa kedaluwarsa itu sudah tertahan ("gestuit") (Putusan nomor 70/K/Sip/1959).

Bahwa berdasarkan kelaziman dalam adat yang berlaku di wilayah Padang Lawas, sawah yang ditinggalkan 5 tahun berturut-turut dianggap kembali menjadi tanah kosong, sehingga penguasaannya oleh orang lain sesudah berlangsungnya masa 5 tahun adalah sah, jika tanah itu diperoleh dari yang berhak memberikannya (Putusan nomor 329/K/Sip/1957)."

9. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung berpendapat tentang daluarsa hak Penggugat dalam mengajukan gugatan hak atas tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Pebruari 1970 menyatakan "Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik".

10. Bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) pun menegaskan daluarsa gugatan Penggugat yaitu dalam:

- a. Pasal 1963 berbunyi, "Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun."
- b. Pasal 1967 berbunyi, "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk."

11. Bahwa tanah aset yang dibeli tahun 1975 dan 1976 sebagaimana dijelaskan pada angka 2 di atas, telah digunakan untuk kepentingan umum berupa sekolah sejak tahun 1977 sampai saat ini, artinya telah digunakan selama 46



(empat puluh enam) tahun secara terus menerus sehingga siapapun tidak dapat mengajukan gugatan atas tanah aset tersebut, termasuk Penggugat dalam perkara a quo, sehingga sangat berasalan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat

B. Penguasaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Atas Tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta Yang Tercatat Sebagai Barang Milik Daerah Dan Digunakan Untuk Kepentingan Umum Berupa Sekolah Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum

12. Bahwa sebagai dijelaskan pada Bagian A di atas, tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta adalah Barang Milik Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan untuk kepentingan umum berupa sekolah, dimana Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menguasai tanah aset tersebut secara terus menerus sejak dibeli tahun 1975 dan tahun 1976 serta digunakan sebagai sekolah sejak tahun 1977 hingga saat ini, dengan itikad baik, untuk telah tercatat dalam Barang Milik Daerah, di dalam:

- a. Kartu Inventaris Barang (KIB) A (Tanah) No. SKPD/UKPD 50436, Kode Barang 131010104002, Reg. 000101 berupa Tanah dan Bangunan SD Pegangsaan Dua 01 Pagi, yang beralamat di Jalan Kepu No. 21, RT 01/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara;
- b. Kartu Inventaris Barang (KIB) A (Tanah) No. SKPD/UKPD 50437, Kode Barang 131010104002, Reg. 000012 berupa Tanah dan Bangunan SD Pegangsaan Dua 03 Pagi, yang beralamat di Jalan Kepu No. 21, RT 01/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara; dan
- c. Kartu Inventaris Barang (KIB) A (Tanah) No. SKPD/UKPD 50500, Kode Barang 131010104002, Reg. 000024 berupa Tanah dan Bangunan SMP Negeri 170 Jakarta, yang beralamat di Jalan Kepu No. 17, RT 01/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara.

13. Bahwa terhadap tanah SMP Negeri 170 Jakarta Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 seluas 2.624 m² atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.



14. Bahwa walaupun atas sebagian tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta selama penguasaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum bersertifikat, hal tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana jelas disebutkan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, angka 3, yang menyebutkan:

“Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah

Penguasaan tanah yang belum bersertifikat oleh pemerintah dengan itikad baik, terus menerus, untuk kepentingan umum, tanah mana telah tercatat sebagai barang milik negara, bukan merupakan perbuatan melawan hukum.”

15. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, sangat berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat yang meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

C. Tanah Yang Diklaim Penggugat Berbeda Letak (Lokasi) Dengan Tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta

16. Bahwa tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta beralamat di Jalan Kepu Nomor 17, 21, dan 22 RT 001/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, sedangkan tanah yang di klaim oleh Penggugat beralamat di Jalan Kompil Udin RT 006/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading.

17. Bahwa Tergugat I – III menegaskan dalil dan petitum Penggugat tersebut di atas keliru karena antara Jalan Kompil Udin dan Jalan Kepu adalah 2 (dua) letak jalan yang berbeda yang saat ini dipisah oleh Jalan Arteri Kelapa Gading, untuk Jalan Kepu ada sekitar tahun 1982 dan Jalan Kompil Udin ada sekitar tahun 1990.

18. Bahwa dalam Penggugat mengklaim tanah dalam Gugatannya berdasarkan SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua dimana dalam SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua dijelaskan letak tanah berada di Jalan Kompil Udin RT 001/RW 001 sementara itu atas sebagian tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yakni SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP)



Nomor 58/Pegangsaan dengan letak tanah Jalan Kepu Pegangsaan Dua No. 17, sehingga terlihat jelas letak tanah yang diklaim Penggugat dengan tanah aset SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta berbeda letak tanah (lokasi).

19. Bahwa selanjutnya pada posita angka 4 halaman 3 dan 4 Gugatan, untuk menguatkan klaimnya Penggugat mendalilkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahun, namun PBB yang dibayar Penggugat tersebut berbeda objek pajaknya dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.

20. Bahwa hal tersebut dijelaskan dalam surat Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Kelapa Gading kepada Kepala Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta Nomor 7534/UD.02-01 tanggal 4 September 2023 Hal Pemberian Informasi, yang menyampaikan sebagai berikut:

No	Nama Subjek Pajak	Alamat Objek Pajak	Luas (m ²)	NOP
1.	SDN Pegangsaan Dua 01	Jl. Kepu No. 22 RT 001/RW 01, Kel. Pegangsaan Dua	1.65 0	31.75.031.003.040- 0412.0
2.	SDN Pegangsaan Dua 03	Jl. Kepu No. 21 RT 001/RW 01, Kel. Pegangsaan Dua	1.70 0	31.75.031.003.040- 0423.0
3.	SMP Negeri 170	Jl. Kepu No. 17 RT 001/RW 01, Kel. Pegangsaan Dua	2.79 0	31.75.031.003.0400 -0426.0
4.	Jimmy Halim	Jl. Kompi Udin RT 006/RW 01 Kel. Pegangsaan Dua	3.08 0	31.75.031.003.048- 0017.0

21. Bahwa Berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kepala UP3D Wilayah Kelapa Gading tersebut di atas, terdapat perbedaan data alamat dan Nomor Objek Pajak (NOP) antara SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta di Jalan Kepu No. 22, 21, dan 17 RT 001/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua dengan tanah yang diklaim Penggugat di Jalan Kompi Udin RT 006/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua.

22. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam posita angka 2 halaman 3 Gugatannya mendalilkan atas SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) yang dibeli Penggugat semula luasnya 22.775 m² yang sebagian tanah tersebut



dibebaskan untuk trace jalan SMP dan SD Bertingkat sehingga sisa luas tanahnya 19.100 m².

23. Bahwa pembebasan trace jalan yang di maksud di atas adalah untuk trace jalan SMPN 270 Jakarta di Jalan Kompil Udin dan SDN Bertingkat yang dimaksud adalah SDN Pegangsaan Dua 06 di Jalan Kompil Udin, karena SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03 di Jalan Kepu bukan SD Bertingkat melainkan bentuk bangunannya hanya satu lantai, oleh karena itu tanah yang diklaim Penggugat ada di Jalan Kompil Udin berbeda dengan tanah aset SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03 yang berada di Jalan Kepu.
24. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas terlihat sangat jelas letak tanah yang diklaim Penggugat berbeda alamatnya dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.
25. Bahwa kemudian dalam SHP Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (sertifikat atas SMPN 170 Jakarta), berdasarkan Surat Ukur SHP Nomor 58/Pegangsaan Dua di sebelah utara SMPN 170 Jakarta yang dipakai sebagai SDN Pegangsaan Dua 01 dan SDN Pegangsaan 03 telah terbit SHM Nomor 7510/Pegangsaan Dua, sehingga tidak mungkin atas lokasi yang sama pada tanggal 26 Mei 2015 terbit lagi SHM 9484/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat.
26. Bahwa selain itu, tidak mungkin atas tanah yang sama terbit NOP PBB yang berbeda, sehingga dengan berbedanya NOP PBB tanah yang diklaim Penggugat dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, membuktikan tanah yang diklaim Penggugat dalam Gugatannya berbeda letak (lokasi) dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, maka sangat berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat.
- D. Penggugat Yang Membeli Tanah SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sisa) Bukanlah Pembeli Yang Berikad Baik Sehingga Tidak Dapat Dilindungi**



18. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan memperoleh tanahnya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V tanggal 24 November 2005, merupakan lelang sukarela atau permintaan dari Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun atas SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, Ny. Shean Chadra Markono.

19. Bahwa posita angka 3 halaman 3 Gugatan, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“... ternyata kondisi eksisting bidang tanah Objek Perkara tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Para Tergugat secara melawan hukum dengan cara mendirikan bangunan SDN Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SDN Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas $\pm 2.907 \text{ m}^2$, serta terpakai seluas $\pm 173 \text{ m}^2$ untuk halaman dari SMPN 170 Pegangsaan Dua, dan telah pula dicatatkan secara melawan hukum kedalam Kartu Inventaris Barang (KIB) milik Tergugat I pada Catatan Aset yang terdapat pada Tergugat II yang merupakan Instansi yang berwenang untuk itu, padahal faktanya bidang tanah tempat atau lokasi berdirinya Sekolah-sekolah Dasar Negeri dan sebagian halaman SMPN tersebut adalah milik sah Penggugat, dan Tergugat I tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atas Objek Perkara;”

20. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, terlihat jelas Penggugat saat membeli tanahnya secara lelang sukarela tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang dibeli, karena:

- a. SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono, seluas 19.100 m^2 , yang beralamat kosong/tidak diketahui keberadaannya, hanya tertulis Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Koja, Jakarta Utara.
- b. SHM No. 104/Pegangsaan Dua (sis) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono namun lelang sukarela permintaan dari Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak



untuk dan atas nama Chan Shui Fun dan dalam Risalah Lelang Nomor 118/2005 tersebut tidak disebutkan hubungan hukum Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra selaku pemegang SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua dengan Chan Shui Fun dan PT Casa Anesa Realindo selaku pemohon lelang, oleh karena itu Penggugat tidak melakukan pemeriksaan data yuridis atas tanah yang dilelang sukarela.

- c. Selain itu Penggugat juga seharusnya melakukan pemeriksaan data fisik dengan melakukan survei lokasi sebelum mengikuti lelang sukarela tersebut atau setidaknya sebelum melakukan pembayaran atas lelang sukarela tersebut.

21. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, angka 4 huruf b, menyebutkan:

“Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

22. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut di atas, terlihat jelas:

- a. Penjual dalam Risalah Lelang Nomor 118/2005 bukan orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, karena orang yang berhak sesuai SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) adalah Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono.
- b. Tidak terdapat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai riwayat hubungan hukum antara Chandra Markono, Karto



Suwendro, dan Shean Chandra Markono (orang yang berhak atas tanah berdasarkan SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) dengan Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun (yang mengajukan lelang sukarela).

23. Bahwa selain hal tersebut di atas, seharusnya Penggugat juga mengetahui terkait lelang sukarela, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

“Lelang non eksekusi adalah Lelang Barang Milik/Dikuasai Negara atau Lelang Sukarela atas barang milik swasta.”

sehingga atas Risalah Lelang Nomor 118/2005 tersebut, Penggugat tidak dapat meminta dilakukan eksekusi objek lelangnya.

27. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, terlihat terlihat jelas Penggugat bukan pembeli yang berikad baik sehingga tidak dapat dilindungi atas tanah SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) melalui lelang sukarela sebagaimana Risalah Lelang Nomor 118/2005, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat.

E. SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua Atas Nama Jimmy Halim Merupakan Produk Yang Cacat Hukum

28. Bahwa Penggugat dalam posita angka 2 halaman 3 Gugatannya mengklaim tanahnya berdasarkan SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua yang telah diubah menjadi SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua, sebagaimana dikutip sebagai berikut:

“Bahwa bidang tanah sebagaimana SHM No. 104/Pegangsaan II seluas 19.100 m², semula luasnya adalah 22.775 m², yang sebagian bidang tanah tersebut telah dibebaskan seluas 2.286 m² untuk Trace Jalan menuju SD dan SMP Pegangsaan, sebagiann seluas 1.389 m² telah dibebaskan untuk Trace Jalan menuju SD Bertingkat, sebagian telah dipacah-pecah atau dipisahkan menjadi Hak Milik No. 7569 seluas 3.650 m², Hak Milik No. 7570 seluas 8.695 m², Hak Milik No. 7571 seluas 48 m² dann Hak Milik No. 7572 seluas 3.675 m² yang semuanya tercatat atas nama Penggugat, sedangkan sisanya seluas 3.080 m² telah diubah menjadi Hak Milik No. 9484 Kel Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, yang juga dicatatkan ke atas nama Penggugat.”



29. Bahwa merujuk pada penjelasa Tergugat I – III pada bagian A – bagian E di atas, maka SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua merupakan produk yang cacat hukum, dengan alasan:

- a. Berdasarkan riwayat penguasaan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, jelas terlihat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang merupakan pembeli dan penguasa beritikad baik tanah tersebut, mengingat penguasaan tanah sebagai sekolah (sarana pendidikan) telah berlangsung secara terus-menerus dan tanpa adanya gangguan dari pihak manapun sejak dibeli tahun 1975 dan tahun 1976 serta digunakan sebagai sekolah tahun 1977, setidaknya-tidaknya sampai dengan tahun 2005 (in casu dibeli Penggugat melalui lelang sukarela setelah 29 tahun tanah tersebut digunakan sebagai sekolah). Sehingga dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata, berdasarkan lembaga rechtsverwerking, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta demi hukum pemilik yang sah atas tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.
- b. Penggugat mendalilkan SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua terbit berdasarkan pemecahan atau pemisahan dari SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua, namun dalam SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua asal hal tanahnya adalah pemberian hak yang baru bukan pemecahan/pemisahan.
- c. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam menerbitkan SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua tanggal 26 Mei 2015, patut diduga telah melakukan kesalahan prosedur dan administrasi karena di atas tanah yang diberikan SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua sepenuhnya dikuasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, sehingga atas tanah yang tidak dikuasai oleh Penggugat tidak dapat diberikan hak atas tanah kepada Penggugat, atau setidaknya-tidaknya seharusnya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara bersurat meminta keterangan penguasaan tanah kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.



- d. Tidak terdapat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut antara Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono (pemegang sertifikat SHM Nomor 104/Pengangsaan Dua) dengan Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun (yang mengajukan lelang sukarela).
- e. Terdapat perbedaan lokasi (letak) tanah antara SHM Nomor 104/Pengangsaan Dua yang tidak diketahui lokasinya, selanjutnya diubah menjadi SHM 9484/Pengangsaan Dua dengan lokasi Jalan Komi Udin RT 001/RW 001, sementara SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta terletak di Jalan Kepu No. 22, 21, dan 17 RT 001/RW 01.
- f. Dalam SHP Nomor 58/Pengangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (sertifikat atas SMPN 170 Jakarta), berdasarkan Surat Ukur SHP Nomor 58/Pengangsaan Dua di sebelah utara SMPN 170 Jakarta yang dipakai sebagai SDN Pengangsaan Dua 01 dan SDN Pengangsaan 03 telah terbit SHM Nomor 7510/Pengangsaan Dua, sehingga tidak mungkin atas lokasi yang sama pada tanggal 26 Mei 2015 terbit lagi SHM 9484/Pengangsaan Dua atas nama Penggugat.

30. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, terlihat jelas SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua atas nama Penggugat adalah produk yang cacat hukum sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo mengesampingkan SHM 9484/Pengangsaan Dua tersebut dan menolak gugatan Penggugat.

F. Permintaan Ganti Rugi dan Uang Paksa (Dwangsom) Oleh Penggugat Tidak Berdasar Sehingga Berdasarkan Hukum Haruslah Ditolak

31. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya meminta agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi materiil, immaterial, dan uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat.
32. Bahwa terkait kerugian, Mahkamah Agung telah memberikan pendirian yang tegas terhadap perhitungan-perhitungan kerugian yang diajukan tanpa adanya dasar yang konkrit, antara lain dalam putusan-putusan sebagai berikut:

Nomor Putusan	Kaidah Hukum
550 K/SIP/1979 tanggal	Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan



18 Mei 1980	tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.
588 K/SIP/1983 tanggal 28 mei 1984	Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak.
3176 K/PDT/1988 tanggal 3 April 1990	Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.

33. Bahwa lagi pula sebagaimana dijelaskan pada bagian A – bagian G di atas, tidak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I – III maka terkait permintaan ganti rugi termasuk uang paksa (dwangsom) oleh Penggugat adalah tidak berdasar maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak permintaan Penggugat tersebut dan menolak gugatan Penggugat.

G. Penyitaan Terhadap Barang Milik Negara Dilarang Berdasarkan Yurisprudensi dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara

34. Bahwa Penggugat dalam posita angka 13 halaman 6 telah keliru dalam memberikan dalil Gugatannya, sebagai berikut:

“Bahwa oleh karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, lagipula perolehan Objek Perkara adalah berdasarkan Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan yang sama dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, ditambah pula terhadap Objek Perkara telah dua kali diterbitkan Penetapan Eksekusi, maka sangat beralasan hukum pula putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).”

35. Bahwa Pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara mengatur sebagai berikut:

“Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;

36. Bahwa sejalan dengan hal tersebut Yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2539 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987 memberikan kaidah



hukum yang menyebutkan pada prinsipnya, barang-barang milik Negara (Pemerintah) dilarang diletakkan sita, baik "sita jaminan" maupun "sita eksekusi" karena barang-barang tersebut dipergunakan untuk menjalankan tugas Pemerintahan/Kenegaraan.

37. Bahwa in casu Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang tidak terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" karena sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Kepala Dinas Pendidikan Provinsi DKI Jakarta (Tergugat III) Nomor W.10.U4/506/HK.02/II/2020 tanggal 16 Januari 2020 pada intinya menyebutkan hanya Risalah Lelang yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah inkracht dan mempunyai sifat penghukuman serta dapat dipakai sebagai dasar melaksanakan pengosongannya.

38. Bahwa oleh karena tanah yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta sejak tahun 1977 adalah asset (barang milik Negara/Daerah) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas $\pm 6.129 \text{ m}^2$ hasil pembebasan tanah pada tahun 1975 dan tahun 1976 sebagaimana telah dijelaskan pada angka 2 dan bagian B di atas, bahkan atas SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 seluas 2.624 m^2 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, maka permintaan sita maupun putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) oleh Penggugat dalam Gugatannya tidak berdasar maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak permintaan Penggugat tersebut dan menolak gugatan Penggugat.

III. PETITUM

Bahwa berdasarkan atas fakta-fakta yang telah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III uraikan di atas, maka dengan ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara a quo agar menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan berkenan untuk memutus:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI dan Tergugat-VII mengajukan jawaban tertanggal 27 Desember 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kompetensi Absolut: Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Perkara A Quo Karena Gugatan A quo Tentang Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatig Overheisdaad*)

1. Bahwa posita halaman 4 – 5 angka 5 dan 6 Gugatan a quo, Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum oleh Pemerintah (*onrechtmatig overheisdaad*) yang dilakukan oleh Tergugat I – III menyatakan:

*"5. serta pencatatan aset tersebut pada Kartu Inventaris Barang milik Tergugat I pada catatan aset Tergugat II, adalah tanpa dasar dan tanpa bukti kepemilikan yang sah, maka sangat beralasan hukum perbuatan Para Tergugat yang untuk dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheisdaad*) dan sangat beralasan hukum pula pencatatan Objek Perkara kedalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Tergugat I untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;"*

"6. Bahwa terhadap penguasaan dan pemanfaatan Objek Perkara secara melawan hak oleh Para Tergugat dan pencatatan Objek Perkara kedalam Kartu Inventasi Barang (KIB) milik Tergugat I pada catatan aset Tergugat II secara melawan hukum tersebut ..."

Berdasarkan kutipan di atas, Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa penguasaan, pemanfaatan, dan pencatatan tanah yang diklaim Penggugat oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ke dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah, dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatig overheisdaad*).



2. Bahwa selanjutnya pada petitum nomor 3 dan 5 Gugatan, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk:
 - “3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan memanfaatkan Objek Perkara dengan cara mendirikan bangunan SD Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SD Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas $\pm 2.907 \text{ m}^2$, serta sebagainya terpakai seluas $\pm 173 \text{ m}^2$ untuk halaman dari SMP 170 Pegangsaan Dua adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechmatige overheidsdaad*).
 5. Menyatakan bahwa pencatatan objek perkara ke dalam Kartu Inventaris Barang milik Tergugat I dalam catatan aset yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige overheidsdaad*).”
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, pada intinya gugatan Penggugat adalah mengenai pencatatan tanah yang diklaim Penggugat pada Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechmatige overheidsdaad*) sehingga Penggugat menuntut ganti rugi.
4. Bahwa atas hal tersebut, secara jelas bahwa Gugatan *a quo* bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan tidak berwenang memeriksa perkara *a quo* dan menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).



B. Gugatan Kurang Pihak Karena Penggugat Tidak Mengikutsertakan Pihak-Pihak Yang Berkepentingan Dalam Perkara *A Quo* (*Plurium Litis Consortium*)

5. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan karena tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan secara langsung ke dalam Gugatan Perkara *a quo* yakni:

a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara:

- 1). Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah pejabat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9484/Pegangsaan Dua tanggal 26 Mei 2015 atas nama Jimmy Halim yang merupakan pecahan dari SHM Nomor 104 Pegangsaan Dua (sisa) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, Ny. Shean Chadra Markono.
- 2). Proses penerbitan SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua tanggal 26 Mei 2015 patut diduga cacat prosedural karena pada saat SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua diterbitkan, tanahnya tidak dikuasai oleh Jimmy Halim (Penggugat *in casu*) melainkan dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dipergunakan sebagai sekolah.
- 3). Selain itu, dalam SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua disebutkan Asal Hak adalah Pemberian Hak yang baru bukan Pemecahan dari sertifikat lama.

b. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (dahulu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V)

- 1). Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan memperoleh tanah yang diklaimnya pada tanggal 24 November 2005 dengan cara membeli secara lelang 1 (satu) paket bidang tanah berdasarkan Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V (sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Jakarta V).
- 2). KPKNL Jakarta V sangat penting dijadikan pihak dalam perkara *a quo* untuk menjelaskan proses lelang atas tanah yang diklaim Penggugat pada 24 November 2005 karena pada saat lelang dilakukan, di atas tanah yang diklaim Penggugat telah berdiri Sekolah Dasar Negeri (SDN) dan Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta



sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita angka 3 halaman 3 Gugatannya sehingga menjadi bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1925 KUHPdata.

- 3). Selain itu, KPKNL Jakarta V dapat menjelaskan kekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang tidak terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" karena sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Kepala Dinas Pendidikan Provinsi DKI Jakarta (Tergugat III *in casu*) Nomor W.10.U4/506/HK.02/I/2020 tanggal 16 Januari 2020 pada intinya menyebutkan hanya Risalah Lelang yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah *inkracht* dan mempunyai sifat penghukuman serta dapat dipakai sebagai dasar melaksanakan pengosongannya.

c. Chan Shui Fun dan Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo:

- 1). Lelang atas tanah yang diklaim Penggugat sebagaimana Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V tanggal 24 November 2005, merupakan lelang sukarela atau permintaan dari Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun atas SHM Nomor 104 Pegangsaan Dua (sis) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, Ny. Shean Chadra Markono.
- 2). Selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Penetapan No. 22/Eks/2012/PN.Jkt.Ut tanggal 13 November 2012 dan Penetapan Nomor: 05/Eks/2019/PN.Jkt.Utr. tanggal 22 April 2019 menerbitkan teguran/ anmaning berdasarkan Risalah Lelang Nomor 118/2005 terhadap Chan Shui Fun selaku Termohon Eksekusi I dan PT Casa Anesa Realindo selaku Termohon Eksekusi II.
- 3). Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat jelas Chan Shui Fun dan PT Casa Anesa Realindo selaku yang meminta lelang (lelang sukarela) dan Termohon Eksekusi I dan II atas tanah yang diklaim Penggugat harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*



guna membuat terang dan jelas permasalahan hukum atas tanah objek perkara *a quo*.

d. Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chadra Markono:

- 1). Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V tanggal 24 November 2005, disebutkan Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono merupakan pemegang SHM No. 104/Pengangsaan Dua (sis) yang merupakan objek lelang.
- 2). Dalam Risalah Lelang Nomor 118/2005 tersebut tidak disebutkan hubungan hukum Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra selaku pemegang SHM Nomor 104/Pengangsaan Dua dengan Chan Shui Fun dan PT Casa Anesa Realindo selaku pemohon lelang sukarela atas SHM Nomor 104/Pengangsaan Dua (sis).
- 3). Berdasarkan hal tersebut, Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chadra Markono harus turut juga dijadikan pihak dalam perkara *a quo* agar terang dan jelas atas permasalahan tanah yang diklaim Penggugat.
6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, oleh karena tidak ditarik dan di ikutsertakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan secara langsung atas objek perkara *a quo* menjadikan Gugatan Penggugat kedalam Gugatan Perkara *a quo* kurang pihak (*plurium litis consorsium*) sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

C. Gugatan Penggugat Salah Objek Perkara (*Error In Objecto*) Karena Letak Tanah Yang Diklaim Penggugat Berada Di Jalan Kompiludin Sementara Tanah Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Berada Di Jalan Kepu.

7. Bahwa Penggugat dalam posita angka 3 halaman 3 dan petitum angka 2 halaman 7 Gugatannya menyebutkan tanah yang diklaim Penggugat terletak di Jalan Kompiludin (sekarang dikenal dengan Jalan Kepu), Kelurahan Pengangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara.



8. Bahwa Tergugat IV – VII menegaskan dalil dan petitum Penggugat tersebut di atas keliru karena antara Jalan Kompil Udin dan Jalan Kepu adalah 2 (dua) letak jalan yang berbeda yang saat ini dipisah oleh Jalan Arteri Kelapa Gading, untuk Jalan Kepu ada sekitar tahun 1982 dan Jalan Kompil Udin ada sekitar tahun 1990.
9. Bahwa Penggugat mengklaim tanah dalam Gugatannya berdasarkan SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua dimana dalam SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua dijelaskan letak tanah berada di Jalan Kompil Udin RT 001/RW 001 sementara itu atas sebagian tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yakni SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pengangsaan dengan letak tanah Jalan Kepu Pengangsaan Dua No. 17, sehingga terlihat jelas letak tanah yang diklaim Penggugat dengan tanah aset SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta berbeda letak tanah (lokasi).
10. Bahwa selanjutnya pada posita angka 4 halaman 3 dan 4 Gugatan, untuk menguatkan klaimnya Penggugat mendalilkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahun, namun PBB yang dibayar Penggugat tersebut berbeda objek pajaknya dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.
11. Bahwa hal tersebut dijelaskan dalam surat Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Kelapa Gading kepada Kepala Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta Nomor 7534/UD.02-01 tanggal 4 September 2023 Hal Pemberian Informasi, yang menyampaikan sebagai berikut:

No	Nama Subjek Pajak	Alamat Objek Pajak	Luas (m ²)	NOP
1.	SDN Pengangsaan Dua 01	Jl. Kepu No. 22 RT 001/RW 01, Kel. Pengangsaan Dua	1.650	31.75.031.003.040-0412.0
2.	SDN Pengangsaan Dua 03	Jl. Kepu No. 21 RT 001/RW 01, Kel. Pengangsaan Dua	1.700	31.75.031.003.040-0423.0
3.	SMP Negeri 170	Jl. Kepu No. 17 RT 001/RW 01, Kel. Pengangsaan Dua	2.790	31.75.031.003.0400-0426.0



No	Nama Subjek Pajak	Alamat Objek Pajak	Luas (m ²)	NOP
4.	Jimmy Halim	Jl. Kompi Udin RT 006/RW 01 Kel. Pegangsaan Dua	3.080	31.75.031.003.048-0017.0

12. Bahwa Berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kepala UP3D Wilayah Kelapa Gading tersebut di atas, terdapat perbedaan data alamat dan Nomor Objek Pajak (NOP) antara SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta di Jalan Kepu No. 22, 21, dan 17 RT 001/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua dengan tanah yang diklaim Penggugat di Jalan Kompi Udin RT 006/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua.
13. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam posita angka 2 halaman 3 Gugatannya mendalilkan atas SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sisa) yang dibeli Penggugat semula luasnya 22.775 m² yang sebagian tanah tersebut dibebaskan untuk trace jalan SMP dan SD Bertingkat sehingga sisa luas tanahnya 19.100 m².
14. Bahwa pembebasan trace jalan yang di maksud di atas adalah untuk trace jalan SMPN 270 Jakarta di Jalan Kompi Udin dan SDN Bertingkat yang dimaksud adalah SDN Pegangsaan Dua 06 di Jalan Kompi Udin, karena SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03 di Jalan Kepu bukan SD Bertingkat melainkan bentuk bangunannya hanya satu lantai, oleh karena itu tanah yang diklaim Penggugat ada di Jalan Kompi Udin berbeda dengan tanah aset SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03 yang berada di Jalan Kepu.
15. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas terlihat sangat jelas letak tanah yang diklaim Penggugat berbeda alamatnya dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.
16. Bahwa selain itu, tidak mungkin atas tanah yang sama terbit NOP PBB yang berbeda, sehingga dengan berbedanya NOP PBB tanah yang diklaim Penggugat dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, membuktikan tanah yang diklaim Penggugat dalam Gugatannya berbeda letak (*error in objecto*) dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai



SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.

17. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat salah letak (*error in objecto*) maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang disampaikan Tergugat IV – VII dalam Eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa guna membuat terang dan jelas kepemilikan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atas tanah aset yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta terlebih dahulu Tergugat IV – VII menjelaskan kronologis kepemilikan tanah aset yang menjadi objek perkara *a quo* sebagai berikut:
 - a. Pada tahun 1958 berdiri Sekolah Rakyat (SR) Pegangsaan yang terletak di Jalan Raya Bekasi, yang kemudian SR Pegangsaan tersebut berubah nama menjadi Sekolah Dasar Negeri (SDN) Pegangsaan Dua.
 - b. Selanjutnya karena perkembangan wilayah dan jumlah penduduk di wilayah Provinsi DKI Jakarta, terkait perkara *a quo* di wilayah Jakarta Utara, maka dibutuhkan penambahan sekolah-sekolah baru agar penduduk di Provinsi DKI Jakarta dapat bersekolah di Sekolah Negeri, oleh karena itu pada tahun 1977 SDN Pegangsaan Dua dipindahkan lokasinya dari Jalan Raya Bekasi ke Jalan Kepu Nomor 22 Kelurahan Pegangsaan Dua (dahulu pada tahun 1977 masih menggunakan alamat Jalan Pegangsaan Dua berupa jalan setapak), dan dimekarkan menjadi 2 (dua) sekolah yaitu SDN Pegangsaan Dua 01 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 02 Petang.
 - c. Kemudian di sebelah SDN Pegangsaan Dua 01 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 02 Petang, dibangun 3 (tiga) sekolah baru, yaitu:
 1. SDN Pegangsaan Dua 03 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 04 Petang berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 658 Tahun 1977 tentang Pengesahan Sekolah Dasar Negeri Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta; dan



2. Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 114 Kelas Jauh, yang merupakan cabang dari SMPN 114 Koja, selanjutnya pada tahun 1981 SMPN 114 Kelas Jauh dijadikan sekolah baru yang mandiri dengan nama SMPN 170.

d. Sehingga pada tahun 1977 tersebut terdapat 5 (lima) sekolah di Jalan Kepu yakni SDN Pegangsaan Dua 01 Pagi, SDN Pegangsaan Dua 02 Petang, SDN Pegangsaan Dua 03 Pagi, SDN Pegangsaan Dua 04 Petang, dan SMPN 114 Kelas Jauh (selanjutnya menjadi SMPN 170) yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas $\pm 6.129 \text{ m}^2$ yang merupakan hasil pembebasan tanah pada tahun 1975 dan tahun 1976, yaitu:

1). Pembebasan tanah tahun 1975 seluas $\pm 2.565 \text{ m}^2$ terdiri dari 4 (empat) bidang, yaitu:

- a. seluas $\pm 525 \text{ m}^2$ dari Sdr. Mardjuki bin Iming berdasarkan Pelepasan Hak tanggal 17 Maret 1975;
- b. seluas $\pm 660 \text{ m}^2$ dari Sdr. Abd. Manap berdasarkan Pelepasan Hak tanggal 13 Maret 1975;
- c. seluas $\pm 550 \text{ m}^2$ dari Sdr. Piih bin Amat berdasarkan Pelepasan Hak tanggal 13 Maret 1975; dan
- d. seluas $\pm 830 \text{ m}^2$ dari Sdr. Piih bin Amat berdasarkan Pelepasan Hak tanggal 13 Maret 1975.

2). Pembebasan tanah tahun 1976 seluas $\pm 3.564 \text{ m}^2$ terdiri dari 3 (tiga) bidang, yaitu:

- a. seluas 2.510 m^2 dari Sdr. T.R. Gurning berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 104/Pegangsaan Dua pada tanggal 19 Nopember 1976;
- b. seluas $\pm 306 \text{ m}^2$ dari Sdr. Saidah binti Sidik berdasarkan Girik C No. 559 pada tanggal 18 Nopember 1976; dan
- c. seluas $\pm 748 \text{ m}^2$ dari Sdr. Mohamad Ali berdasarkan Girik C No. 122 pada tanggal 18 Nopember 1976.

e. Atas tanah SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 seluas 2.624 m^2 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang beralamat di Jalan Kepu Nomor 17, Kelurahan Pengangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara.



- f. Pada tahun 2014, SDN Pegangsaan Dua 01 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 02 Petang digabung (*regrouping*) menjadi SDN 01 Pegangsaan Dua, serta SDN Pegangsaan Dua 03 Pagi dan SDN Pegangsaan Dua 04 Petang digabung (*regrouping*) menjadi SDN 03 Pegangsaan Dua berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1921 Tahun 2014 tanggal 3 November 2014 tentang Penggabungan Sekolah Dasar Negeri.
3. Selanjutnya, adapun riwayat Jalan Kepu lokasi berdirinya SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta adalah sebagai berikut:
- Pada tahun 1977 saat SDN Pegangsaan Dua di Jalan Raya Bekasi dipindahkan ke Jalan Kepu sebagaimana dijelaskan di atas, masyarakat menyebut nama jalannya adalah Jalan Pegangsaan Dua yang merupakan jalan setapak, namun untuk alamat resmi menggunakan nama Jalan Raya Bekasi yang merupakan jalan raya yang terhubung dengan jalan setapak bernama Jalan Pegangsaan Dua.
 - Pada tahun 1982, melalui program ABRI Masuk Desa, jalan setapak yang oleh masyarakat disebut Jalan Pegangsaan Dua diperlebar dan diaspal, dijadikan menjadi jalan raya, yang kemudian dinamakan Jalan Kepu.
 - Pada tahun 1990, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kelurahan Kelapa Gading Barat, dan Kelurahan Kelapa Gading Timur yang semula masuk wilayah Kecamatan Koja, dimasukkan dalam wilayah kecamatan yang baru dibentuk bernama Kecamatan Kelapa Gading, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 1990 tentang Pembentukan Kecamatan Kelapa Gading dan Pademangan di Wilayah Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Palmerah, Kalideres dan Kembangan di Wilayah Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Duren Sawit, Makasar, Cipayang dan Ciracas di Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Johar Baru di Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Pancoran, Jagakarsa dan Pesanggrahan di Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Bahwa *in casu*, Penggugat mengklaim tanah objek perkara *a quo* berdasarkan SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua yang berasal dari SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) yang beralamat di Jalan Kompi Udin,



sehingga sangat penting Tergugat IV – VII menjelaskan riwayat Jalan Kompi Udin sebagai berikut:

- a. Pada tahun 1990 dibangun jalan tembus di daerah Kelapa Gading yang merupakan terusan dari Jalan Kepu, yang oleh Lurah Pegangsaan Dua pada saat itu memberikan nama Jalan Kompi Udin.
 - b. Pada saat ini Jalan Kepu dan Jalan Kompi Udin dipisahkan oleh Jalan Arteri Kelapa Gading sehingga dalil Penggugat dalam posita angka 3 halaman 3 dan petitum angka 2 halaman 7 Gugatannya merupakan dalil dan petitum yang salah karena menyebutkan letak objek perkara *a quo* berada di Jalan Kompi Udin (dahulu dikenal dengan Jalan Kepu) padahal Jalan Kepu dan Jalan Kompi Udin adalah 2 (dua) letak jalan yang berbeda yang saat ini dipisah oleh Jalan Arteri Kelapa Gading.
5. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka lokasi tanah yang diklaim Penggugat dengan lokasi tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang di atasnya berdiri SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta, berada di tempat yang berbeda.
6. Bahwa tanah yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta sejak tahun 1977 adalah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas $\pm 6.129 \text{ m}^2$ hasil pembebasan tanah pada tahun 1975 dan tahun 1976 sebagaimana telah dijelaskan pada angka 2 di atas, bahkan atas SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 seluas 2.624 m^2 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
7. Bahwa oleh karena tanah aset tersebut telah digunakan untuk kepentingan umum berupa sekolah sejak tahun 1977 maka tidak dapat digugat lagi oleh siapa pun termasuk oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:
- "... Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut."*
8. Bahwa ketentuan *rechtsverwerking* dalam hukum adat Indonesia *in casu* sesuai dengan doktrin hukum dari Prof. Boedi Harsono dalam bukunya berjudul Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang



Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Rev., Cet. 12, Jakarta: Djambatan, 2008, pada halaman 67 dan 188, menyatakan:

"lembaga rechtsverwerking atau disebut lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, terjadi apabila tanah tersebut untuk waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik, sebagai berikut:

Hukum Tanah Adat tidak mengenal lembaga "acquisitieve verjaring" (memperoleh hak milik karena lampaunya waktu berdasarkan Pasal 1955 dan 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), demikian ditegaskan dalam Putusan Hoog Gerechts Hof (HGH) tanggal 25 Oktober 1934 di atas. Yang dikenal dalam Hukum Adat adalah lembaga "rechtsverwerking", yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Berbagai Putusan Mahkamah Agung menunjukkan adanya lembaga tersebut dan cara bagaimana menerapkannya: tgl. 10-1-1957 nomor 210/K/Sip/1955, tgl. 24-9-1958 nomor 329/K/Sip/1957 (dalam Subekti/Tamara, ibid, nomor 31 dan 48) dan tgl. 26-11-1958 nomor 361/K/Sip/1958, tgl. 7-3-1959 nomor 70/K/Sip/1959 (dalam Majalah Hukum dan Masyarakat tahun 1961 nomor 3, 4, 5, 6). Dinyatakan dalam putusan-putusan tersebut:

- *Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena PARA PENGUGAT dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (rechtsverwerking). Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut diperlindungi, oleh karena dapat dianggap, bahwa ia adalah beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seorang ahliwaris dari almarhum pemilik sawah (Putusan nomor 210/K/Sip/1955).*
- *Pengadilan Tinggi yang mempergunakan alat-hukum pelepasan hak (rechtsverwerking) tanpa semau dari pihak tergugat (secara amtshalve) adalah melanggar tata-tertib dalam Hukum Acara (process-orde), maka putusannya yang berdasar atas pelepasan hak itu, harus dibatalkan (Putusan nomor 361/K/Sip/1958).*
- *Mahkamah Agung dapat menyetujui pendapat judex facti, yakni, bahwa, walaupun si penggugat-asli yang masih dibawah umur, adalah yang berhak atas sawah itu, tetapi ibunya yang berkewajiban sebagai*



wali untuk memelihara hak si penggugat-asli sampai ia menjadi dewasa, dan dalam perkara ini tampak kelalin ibu penggugat-asli dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dapat dikuasai oleh tergugat-asli selama lebih kurang 18 tahun, dan karena kelalaian itu atas dasar penganggapan melepaskan hak (rectsverwerking) penggugat asli dianggap telah melepaskan hak atas tanah sengketa (Putusan nomor 239/K/Sip/1957).

- Suatu tangkisan kedaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan, bahwa penggugat telah berulang kali minta dari tergugat, untuk menyerahkan tanah itu kepada penggugat, hal mana berarti, bahwa kedaluwarsa itu sudah tertahan ("gestuit") (Putusan nomor 70/K/Sip/1959).

Bahwa berdasarkan kelaziman dalam adat yang berlaku di wilayah Padang Lawas, sawah yang ditinggalkan 5 tahun berturut-turut dianggap kembali menjadi tanah kosong, sehingga penguasaannya oleh orang lain sesudah berlangsungnya masa 5 tahun adalah sah, jika tanah itu diperoleh dari yang berhak memberikannya (Putusan nomor 329/K/Sip/1957)."

9. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung berpendapat tentang daluarsa hak Penggugat dalam mengajukan gugatan hak atas tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Pebruari 1970 menyatakan "Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik".
10. Bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) pun menegaskan daluarsa gugatan Penggugat yaitu dalam:
 - a. Pasal 1963 berbunyi, "Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun."
 - b. Pasal 1967 berbunyi, "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan



terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk."

11. Bahwa tanah aset yang dibeli tahun 1975 dan 1976 sebagaimana dijelaskan pada angka 2 di atas, telah digunakan untuk kepentingan umum berupa sekolah sejak tahun 1977 sampai saat ini, artinya telah digunakan selama 46 (empat puluh enam) tahun secara terus menerus sehingga siapapun tidak dapat mengajukan gugatan atas tanah aset tersebut, termasuk Penggugat dalam perkara *a quo*, sehingga sangat berasalan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat
12. Bahwa sebagai dijelaskan pada Bagian A di atas, tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta adalah Barang Milik Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan untuk kepentingan umum berupa sekolah, dimana Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menguasai tanah aset tersebut secara terus menerus sejak dibeli tahun 1975 dan tahun 1976 serta digunakan sebagai sekolah sejak tahun 1977 hingga saat ini, dengan itikad baik, dan telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah:
 - a. Kartu Inventaris Barang (KIB) A (Tanah) No. SKPD/UKPD 50436, Kode Barang 131010104002, Reg. 000101 berupa Tanah dan Bangunan SD Pegangsaan Dua 01 Pagi, yang beralamat di Jalan Kepu No. 21, RT 01/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara;
 - b. Kartu Inventaris Barang (KIB) A (Tanah) No. SKPD/UKPD 50437, Kode Barang 131010104002, Reg. 000012 berupa Tanah dan Bangunan SD Pegangsaan Dua 03 Pagi, yang beralamat di Jalan Kepu No. 21, RT 01/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara; dan
 - c. Kartu Inventaris Barang (KIB) A (Tanah) No. SKPD/UKPD 50500, Kode Barang 131010104002, Reg. 000024 berupa Tanah dan Bangunan SMP Negeri 170 Jakarta, yang beralamat di Jalan Kepu No. 17, RT 01/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara.
13. Bahwa terhadap tanah SMP Negeri 170 Jakarta Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 seluas 2.624 m² atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.



14. Bahwa walaupun atas sebagian tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta selama penguasaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum bersertifikat, hal tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana jelas disebutkan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, angka 3, yang menyebutkan:

"Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah

Penguasaan tanah yang belum bersertifikat oleh pemerintah dengan itikad baik, terus menerus, untuk kepentingan umum, tanah mana telah tercatat sebagai barang milik negara, bukan merupakan perbuatan melawan hukum."

15. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, sangat beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat yang meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa tanah SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan Dua 03, dan SMPN 170 Jakarta beralamat di Jalan Kepu Nomor 17, 21, dan 22 RT 001/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, sedangkan tanah yang di klaim oleh Penggugat beralamat di Jalan Kompil Udin RT 006/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading.
17. Bahwa Tergugat IV – VII menegaskan dalil dan petitum Penggugat tersebut di atas keliru karena antara Jalan Kompil Udin dan Jalan Kepu adalah 2 (dua) letak jalan yang berbeda yang saat ini dipisah oleh Jalan Arteri Kelapa Gading, untuk Jalan Kepu ada sekitar tahun 1982 dan Jalan Kompil Udin ada sekitar tahun 1990.
18. Bahwa Penggugat mengklaim tanah dalam Gugatannya berdasarkan SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua, dimana dalam SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua dijelaskan letak tanah berada di Jalan Kompil Udin RT 001/RW 001 sementara itu atas sebagian tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yakni SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan dengan letak tanah Jalan Kepu Pegangsaan Dua No. 17, sehingga terlihat jelas letak tanah yang diklaim



Penggugat dengan tanah aset SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta berbeda letak tanah (lokasi).

19. Bahwa selanjutnya pada posita angka 4 halaman 3 dan 4 Gugatan, untuk menguatkan klaimnya Penguat mendalilkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahun, namun PBB yang dibayar Penguat tersebut berbeda objek pajaknya dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.
20. Bahwa hal tersebut dijelaskan dalam surat Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Kelapa Gading kepada Kepala Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta Nomor 7534/UD.02-01 tanggal 4 September 2023 Hal Pemberian Informasi, yang menyampaikan sebagai berikut:

No	Nama Subjek Pajak	Alamat Objek Pajak	Luas (m ²)	NOP
1.	SDN Pegangsaan Dua 01	Jl. Kepu No. 22 RT 001/RW 01, Kel. Pegangsaan Dua	1.650	31.75.031.003.040-0412.0
2.	SDN Pegangsaan Dua 03	Jl. Kepu No. 21 RT 001/RW 01, Kel. Pegangsaan Dua	1.700	31.75.031.003.040-0423.0
3.	SMP Negeri 170	Jl. Kepu No. 17 RT 001/RW 01, Kel. Pegangsaan Dua	2.790	31.75.031.003.0400-0426.0
4.	Jimmy Halim	Jl. Kompi Udin RT 006/RW 01 Kel. Pegangsaan Dua	3.080	31.75.031.003.048-0017.0

21. Bahwa Berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kepala UP3D Wilayah Kelapa Gading tersebut di atas, terdapat perbedaan data alamat dan Nomor Objek Pajak (NOP) antara SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta di Jalan Kepu No. 22, 21, dan 17 RT 001/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua dengan tanah yang diklaim Penguat di Jalan Kompi Udin RT 006/RW 01, Kelurahan Pegangsaan Dua.
22. Bahwa selanjutnya Penguat dalam posita angka 2 halaman 3 Gugatannya mendalilkan atas SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) yang dibeli Penguat semula luasnya 22.775 m² yang sebagian tanah tersebut



dibebaskan untuk trace jalan SMP dan SD Bertingkat sehingga sisa luas tanahnya 19.100 m².

23. Bahwa pembebasan trace jalan yang di maksud di atas adalah untuk trace jalan SMPN 270 Jakarta di Jalan Kompi Udin dan SDN Bertingkat yang dimaksud adalah SDN Pegangsaan Dua 06 di Jalan Kompi Udin, karena SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03 di Jalan Kepu bukan SD Bertingkat melainkan bentuk bangunannya hanya satu lantai, oleh karena itu tanah yang diklaim Penggugat ada di Jalan Kompi Udin berbeda dengan tanah aset SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03 yang berada di Jalan Kepu.
24. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas terlihat sangat jelas letak tanah yang diklaim Penggugat berbeda alamatnya dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.
25. Bahwa kemudian dalam SHP Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (sertifikat atas SMPN 170 Jakarta), berdasarkan Surat Ukur SHP Nomor 58/Pegangsaan Dua di sebelah utara SMPN 170 Jakarta yang dipakai sebagai SDN Pegangsaan Dua 01 dan SDN Pegangsaan 03 telah terbit SHM Nomor 7510/Pegangsaan Dua, sehingga tidak mungkin atas lokasi yang sama pada tanggal 26 Mei 2015 terbit lagi SHM 9484/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat.
26. Bahwa selain itu, tidak mungkin atas tanah yang sama terbit NOP PBB yang berbeda, sehingga dengan berbedanya NOP PBB tanah yang diklaim Penggugat dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, membuktikan tanah yang diklaim Penggugat dalam Gugatannya berbeda letak (lokasi) dengan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, maka sangat berasalan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat.
27. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan memperoleh tanahnya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V tanggal 24 November 2005, merupakan lelang sukarela atau permintaan dari Direktur Utama PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun atas SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sisa) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, Ny. Shean Chadra Markono.

28. Bahwa posita angka 3 halaman 3 Gugatan, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“... ternyata kondisi eksisting bidang tanah Objek Perkara tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Para Tergugat secara melawan hukum dengan cara mendirikan bangunan SDN Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SDN Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua (Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas $\pm 2.907 \text{ m}^2$, serta terpakai seluas $\pm 173 \text{ m}^2$ untuk halaman dari SMPN 170 Pegangsaan Dua, dan telah pula dicatatkan secara melawan hukum kedalam Kartu Inventaris Barang (KIB) milik Tergugat I pada Catatan Aset yang terdapat pada Tergugat II yang merupakan Instansi yang berwenang untuk itu, padahal faktanya bidang tanah tempat atau lokasi berdirinya Sekolah-sekolah Dasar Negeri dan sebagian halaman SMPN tersebut adalah milik sah Penggugat, dan Tergugat I tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atas Objek Perkara;”

29. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, terlihat jelas Penggugat saat membeli tanahnya secara lelang sukarela tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang dibeli, karena:

- a. SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sisa) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono, seluas 19.100 m^2 , yang beralamat kosong/tidak diketahui keberadaannya, hanya tertulis Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Koja, Jakarta Utara.
- b. SHM No. 104/Pegangsaan Dua (sisa) atas nama Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono namun lelang sukarela permintaan dari Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun dan dalam Risalah Lelang Nomor 118/2005 tersebut tidak disebutkan hubungan hukum Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra selaku pemegang SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua dengan Chan

Halaman 52 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr



Shui Fun dan PT Casa Anesa Realindo selaku pemohon lelang, oleh karena itu Penggugat tidak melakukan pemeriksaan data yuridis atas tanah yang dilelang sukarela.

- c. Selain itu Penggugat juga seharusnya melakukan pemeriksaan data fisik dengan melakukan survei lokasi sebelum mengikuti lelang sukarela tersebut atau setidaknya sebelum melakukan pembayaran atas lelang sukarela tersebut.

30. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, angka 4 huruf b, menyebutkan:

"Menegenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

...

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:**

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

31. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut di atas, terlihat jelas:

- a. Penjual dalam Risalah Lelang Nomor 118/2005 bukan orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, karena orang yang berhak sesuai SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) adalah Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono.
- b. Tidak terdapat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai riwayat hubungan hukum antara Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono (orang yang berhak atas tanah berdasarkan SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sis) dengan Direktur



Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun (yang mengajukan lelang sukarela).

32. Bahwa selain hal tersebut di atas, seharusnya Penggugat juga mengetahui terkait lelang sukarela, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

"Lelang non eksekusi adalah Lelang Barang Milik/Dikuasai Negara atau Lelang Sukarela atas barang milik swasta."

sehingga atas Risalah Lelang Nomor 118/2005 tersebut, Penggugat tidak dapat meminta dilakukan eksekusi objek lelangnya.

33. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, terlihat terlihat jelas Penggugat bukan pembeli yang berikad baik sehingga tidak dapat dilindungi atas tanah SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua (sisa) melalui lelang sukarela sebagaimana Risalah Lelang Nomor 118/2005, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat.

34. Bahwa Penggugat dalam posita angka 2 halaman 3 Gugatannya mengklaim tanahnya berdasarkan SHM Nomor 104/Pegangsaan Dua yang telah diubah menjadi SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua, sebagaimana dikutip sebagai berikut:

"Bahwa bidang tanah sebagaimana SHM No. 104/Pegangsaan II seluas 19.100 m², semula luasnya adalah 22.775 m², yang sebagian bidang tanah tersebut telah dibebaskan seluas 2.286 m² untuk Trace Jalan menuju SD dan SMP Pegangsaan, sebagiann seluas 1.389 m² telah dibebaskan untuk Trace Jalan menuju SD Bertingkat, sebagian telah dipacah-pecah atau dipisahkan menjadi Hak Milik No. 7569 seluas 3.650 m², Hak Milik No. 7570 seluas 8.695 m², Hak Milik No. 7571 seluas 48 m² dann Hak Milik No. 7572 seluas 3.675 m² yang semuanya tercatat atas nama Penggugat, sedangkan sisanya seluas 3.080 m² telah diubah menjadi Hak Milik No. 9484 Kel Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, yang juga dicatatkan ke atas nama Penggugat."

35. Bahwa merujuk pada penjelasan di atas, maka SHM Nomor 9484/Pegangsaan Dua merupakan produk yang cacat hukum, dengan alasan:

- a. Berdasarkan riwayat penguasaan tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, jelas terlihat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang merupakan pembeli dan penguasa beritikad baik tanah tersebut, mengingat penguasaan tanah sebagai sekolah (sarana pendidikan) telah berlangsung secara terus-menerus dan tanpa adanya gangguan dari pihak manapun sejak dibeli tahun 1975 dan tahun 1976 serta digunakan sebagai sekolah tahun 1977, setidaknya sampai dengan tahun 2005 (*in casu* dibeli Penggugat melalui lelang sukarela setelah 29 tahun tanah tersebut digunakan sebagai sekolah). Sehingga dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata, berdasarkan lembaga *rechtsverwerking*, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta demi hukum pemilik yang sah atas tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta.

- b. Penggugat mendalilkan SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua terbit berdasarkan pemecahan atau pemisahan dari SHM Nomor 104/Pengangsaan Dua, namun dalam SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua asal hal tanahnya adalah pemberian hak yang baru bukan pemecahan/pemisahan.
- c. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam menerbitkan SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua tanggal 26 Mei 2015, patut diduga telah melakukan kesalahan prosedur dan administrasi karena di atas tanah yang diberikan SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua sepenuhnya dikuasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan sebagai SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta, sehingga atas tanah yang tidak dikuasai oleh Penggugat tidak dapat diberikan hak atas tanah kepada Penggugat, atau setidaknya seharusnya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara bersurat meminta keterangan penguasaan tanah kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Tidak terdapat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut antara Chandra Markono, Karto Suwendro, dan Shean Chandra Markono (pemegang sertifikat SHM Nomor 104/Pengangsaan Dua) dengan Direktur Utama PT Casa Anesa Realindo yang bertindak untuk dan atas nama Chan Shui Fun (yang mengajukan lelang sukarela).



- d. Terdapat perbedaan lokasi (letak) tanah antara SHM Nomor 104/Pengangsaan Dua yang tidak diketahui lokasinya, selanjutnya diubah menjadi SHM 9484/Pengangsaan Dua dengan lokasi Jalan Kompi Udin RT 001/RW 001, sementara SDN Pengangsaan Dua 01, SDN Pengangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta terletak di Jalan Kepu No. 22, 21, dan 17 RT 001/RW 01.
- e. Dalam SHP Nomor 58/Pengangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (sertifikat atas SMPN 170 Jakarta), berdasarkan Surat Ukur SHP Nomor 58/Pengangsaan Dua di sebelah utara SMPN 170 Jakarta yang dipakai sebagai SDN Pengangsaan Dua 01 dan SDN Pengangsaan 03 telah terbit SHM Nomor 7510/Pengangsaan Dua, sehingga tidak mungkin atas lokasi yang sama pada tanggal 26 Mei 2015 terbit lagi SHM 9484/Pengangsaan Dua atas nama Penggugat.
36. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, terlihat jelas SHM Nomor 9484/Pengangsaan Dua atas nama Penggugat adalah produk yang cacat hukum sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengesampingkan SHM 9484/Pengangsaan Dua tersebut dan menolak gugatan Penggugat.
37. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya meminta agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi materiil, immaterial, dan uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat.
38. Bahwa terkait kerugian, Mahkamah Agung telah memberikan pendirian yang tegas terhadap perhitungan-perhitungan kerugian yang diajukan tanpa adanya dasar yang konkrit, antara lain dalam putusan-putusan sebagai berikut:

Nomor Putusan	Kaidah Hukum
550 K/SIP/1979 tanggal 18 Mei 1980	<i>Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.</i>
588 K/SIP/1983 tanggal 28 mei 1984	<i>Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak.</i>
3176 K/PDT/1988 tanggal 3 April 1990	<i>Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang</i>



	<i>menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.</i>
--	--

39. Bahwa sebagaimana dijelaskan pada uraian di atas, tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan, maka terkait permintaan ganti rugi termasuk uang paksa (*dwangsom*) oleh Penggugat adalah tidak berdasar maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak permintaan Penggugat tersebut dan menolak gugatan Penggugat.

40. Bahwa Penggugat dalam posita angka 13 halaman 6 telah keliru dalam memberikan dalil Gugatannya, sebagai berikut:

“Bahwa oleh karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, lagipula perolehan Objek Perkara adalah berdasarkan Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan yang sama dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, ditambah pula terhadap Objek Perkara telah dua kali diterbitkan Penetapan Eksekusi, maka sangat beralasan hukum pula putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).”

41. Bahwa Pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara mengatur sebagai berikut:

“Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

e. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;

42. Bahwa sejalan dengan hal tersebut Yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2539 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987 memberikan kaidah hukum yang menyebutkan pada prinsipnya, barang-barang milik Negara (Pemerintah) dilarang diletakkan sita, baik “sita jaminan” maupun “sita eksekusi” karena barang-barang tersebut dipergunakan untuk menjalankan tugas Pemerintahan/ Kenegaraan.

43. Bahwa *in casu* Risalah Lelang Nomor 118/2005 yang tidak terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” karena sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Kepala Dinas



Pendidikan Provinsi DKI Jakarta (Tergugat III) Nomor W.10.U4/506/HK.02/I/2020 tanggal 16 Januari 2020 pada intinya menyebutkan hanya Risalah Lelang yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah *inkracht* dan mempunyai sifat penghukuman serta dapat dipakai sebagai dasar melaksanakan pengosongannya.

44. Bahwa oleh karena tanah yang digunakan sebagai SDN Pegangsaan Dua 01, SDN Pegangsaan 03, dan SMPN 170 Jakarta sejak tahun 1977 adalah asset (barang milik Negara/Daerah) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas $\pm 6.129 \text{ m}^2$ hasil pembebasan tanah pada tahun 1975 dan tahun 1976 sebagaimana telah dijelaskan pada angka 2 dan bagian B di atas, bahkan atas SMPN 170 Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor 58/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2008 seluas 2.624 m^2 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, maka permintaan sita maupun putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) oleh Penggugat dalam Gugatannya tidak berdasar maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak permintaan Penggugat tersebut dan menolak gugatan Penggugat.

III. PETITUM

Bahwa berdasarkan atas fakta-fakta yang telah uraikan di atas, maka dengan ini Tergugat IV - VII memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan berkenan untuk memutus:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban-Jawaban dari pihak Tergugat, Penggugat telah menanggapinya sebagaimana dalam Repliknya tanggal 10 Januari 2024 yang pada pokoknya membantah Jawaban dari pihak Tergugat-Tergugat;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat-I sampai dengan Tergugat -III telah mengajukan Duplik, tertanggal 16 Januari 2024, sedangkan untuk Tergugat-IV sampai dengan Tergugat-VII tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi Kewenangan Absolut dan atas eksepsi tersebut pihak Penggugat telah menolaknya;

Menimbang, bahwa Tergugat-I sampai dengan Tergugat-III untuk menguatkan dalil eksepsinya mengajukan bukti awal berupa foto copy surat yang telah diberi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli berupa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 diberi tanda TT-I, T-II , T-III – 1;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan Absolut dari Kuasa Hukum Tergugat-Tergugat tersebut, Majelis telah mempertimbangkannya dan memutusnya sebagaimana tertuang dalam Putusan Sela, tanggal 21 Februari 2024 yang amar putusannya

MENGADILI

1. Menyatakan Eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat-Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor: 497/Pdt.G/2023/PN Jkt Utr ini;
4. Menanggguhkan tentang penentuan besarnya ongkos perkara dalam putusan sela ini sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup berupa:

1. Foto copy sesuai asli berupa Risalah Lelang nomor : 118/2005 tanggal 25 Nopember 2005, diberi tanda P – 1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy sesuai asli berupa Kwitansi No. 23/KWT/CAR/XI/2005, tanggal 28 November 2005 untuk Pembayaran Pelunasan Lelang tgl 24 November 2005 atas SHM No.7256/Pegangsaan II, SHM No.183/Pegangsaan II dan SHM No. 10/Pegangsaan II. Diberi tanda P – 2 ;
3. Foto copy sesuai asli berupa Surat Keterangan , yang dikeluarkan dari Departemen Keuangan Republik Indonesia , Direktorat Jenderal Piutang dan lelang Negara, diberi tanda P – 3 ;
4. Foto copy dari foto copy berupa Sertifikat Hak Milik No. 104/Pegangsaan II, diberi tanda P – 4 ;
5. Foto copy sesuai asli berupa Sertifikat Hak Milik No. 9484/Pegangsaan Dua, Surat Ukur Nomor 0020/Pegangsaan dua/2013, tanggal 22 April 2013, diberi tanda P – 5 ;
6. Foto copy sesuai asli berupa Bukti Peralihan Hak Lelang HM 09484, tanggal 03 September 2015, diberi tanda P – 6 ;
7. Foto copy dari foto kopy berupa Surat Kuasa dari Chandra Markono kepada Chan Sui Fun untuk memindahkan atau melepaskan Hak atas sebidang tanah Hak Milik 134/Pegangsaan II, diberi tanda P – 7 ;
8. Foto copy dari foto copy berupa Surat Kuasa dari Chanda Markono kepada Chan Sui Fun untuk menjual memproses lelang, diberi tanda P – 8 ;
9. Foto copy dari foto copy berupa Surat Kuasa dari Chanda Markono kepada Chan Sui Fun untuk menjual memproses lelang, diberi tanda P – 9 ;
10. Foto copy dari legalisir berupa Akta Kuasa nomor 28 tertanggal 18 Februari 2005, diberi tanda P – 10 ;
11. Foto copy dari legalisir berupa Akta Kuasa nomor 29 tertanggal 18 Februari 2005, diberi tanda P – 11 ;
12. Foto copy dari foto copy berupa Surat Keterangan pendaftaran tanah Nomor : 990/SKPT/2005, tanggal 21 Nopember 2005, diberi tanda P – 12 ;

Halaman 60 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy sesuai asli berupa Surat keterangan Pendaftaran tanah Nomor : 1100/SKPT/2019, tanggal 18 Oktober 2019, diberi tanda P – 13 ;
14. Foto kopy sesuai asli berupa Penjelasan Hak Milik No. 104/Pegangsaan Dua tanggal 30 Januari 2020, diberi tanda P – 14;
15. Foto copy sesuai asli berupa Hasil Penelitian Lapangan Nomor : 1459/09.05-P&PT tanggal 6 September 2006, diberi tanda P -15 ;
16. Foto copy dari foto copy berupa Pendapat Hukum dari Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Nomor : B-7389/0.1.6/Gp/10/2009 tanggal 19 Oktober 2009, diberi tanda P – 16 ;
17. Foto copy sesuai asli berupa Tanggapan atas permohonan Pengembalian Tanah Sertifikat Hak Milik No. 104/Pegangsaan Dua Nomor : 28144/-1.711 tanggal 17 September 2013, diberi tanda P – 17 ;
18. Foto copy dari foto copy berupa Permohonan Penundaan Eksekusi Lahan SDN Pegangsaan dua Nomor : W.10.U4/506/HK.02/I/2020, tanggal 16 Januari 2020 diberi tanda P – 18 ;
19. Foto copy sesuai asli berupa Surat Tanda Setor Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1993 tanggal pembayaran 9 Agustus 1994, atas nama wajib pajak Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19a;
20. Foto copy sesuai asli berupa Surat Tanda Setor Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994, tanggal pembayaran tanggal 11 Desember 1998, atas nama wajib pajak Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19b;
21. Foto copy sesuai asli berupa Surat Tanda Setor Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995, tanggal pembayaran tanggal 10 Oktober 1995, atas nama wajib pajak Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19c ;
22. Foto copy sesuai asli berupa Bukti surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek Pajak tahun 2009 atas nama Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19d;
23. Foto copy sesuai asli berupa Bukti surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek Pajak tahun 2010 atas nama Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19e ;

Halaman 61 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Foto copy sesuai asli berupa Bukti surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek Pajak tahun 2011 atas nama Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19f;
25. Foto copy sesuai asli berupa Bukti surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek Pajak tahun 2021 atas nama Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19g;
26. Foto copy sesuai asli berupa Bukti surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek Pajak tahun 2022 atas nama Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19h;
27. Foto copy sesuai asli berupa Bukti surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek Pajak tahun 2023 atas nama Chandra Markono Group, diberi tanda P – 19i;
28. Foto copy sesuai asli berupa Penetapan No. 22/eks/2012/PN. Jkt. Utr, diberi tanda P – 20 ;
29. Foto kopy sesuai asli berupa Penetapan No. 05/Eks/2019/PN. Jkt. Utr, diberi tanda P – 21;
30. Foto copy dari foto kopy berupa Undangan Nomor 99/I.711, diberi tanda P – 22 ;
31. Foto copy dari foto copy berupa Notulen Rapat diberi tanda P – 23;
32. Foto kopy dari foto kopy berupa Lanjutan Aanmaning, tidak bertanggal September 2014, diberi tadan P – 24;
33. Foto copy dari foto copy Berita Acara Aanmaning Nomor : 22/Eks/2012/PN. Jkt. Utr, diberi tanda P – 25 ;
34. Foto copy dari foto copy Relas Panggilan Teroran / Aanmaning, Nomor : 22/Eks/2012/PN. Jkt. Utr, diberi tanda P – 26 ;
35. Foto copy dari foto copy Relas Panggilan Aanmaning Nomor : 22/eks/2012/PN. Jkt. Utr, diberi tanda P - 27 ;
36. Foto copy dari foto copy berupa Surat mohon bantuan panggilan Tegoran / Aanmaning Nomor : !.10.U/5.438/HK.02/XI/2012, tanggal 20 Nopember 2012, dineri tanda P – 28;

Halaman 62 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr

Disclaimer

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



37. Foto copy dari foto copy berupa surat mohon bantuan panggilan tegoran / Aanmaning Nomor : W10.U/5459/HK.02/XI/2012, tanggal 23 Nopember 2012, diberi tanda P – 29 ;

38. Foto copy dari foto copy berupa Surat Pembayaran Ganti Rugi Nomor : 140/-1.711.37 tanggal 24 Februari 2010, diberi tanda P – 30 ;

39. Foto copy dari foto copy berupa Nota Dinas Nomor : 1391/-1.711.37 tanggal 18 Agustus 2011, diberi tanda P – 31;

40. Foto copy dari foto copy berupa Penghapusan Asset SDN Pegangsaan Dua 01/02 SDN Pegangsaan Dua 03/04 dan sebagian SMPN 170 Nomor : 2652/-076.28 tanggal 15 Februari 2018, diberi tanda P - 32 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-4,P-7,P-8,P-9,P-11,P-16,P-18,P-26,P-27,P-28,P-29,P-30,P-31, dan P-32 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu:

1. Saksi **H. Hadi Makmur**, di bawah sumpah/janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut.
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak mengenal Para Tergugat namun mengetahui ;
 - Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dilokasi obyek sengketa ;
 - Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa adanya sertifikat Hak Milik No. 9484 dengan luas 3080 M2;
 - Bahwa saksi pernah ke lokasi obyek sengketa melihat ada bangunan liar dan meminta bantuan ari Kecamatan Kelapa Gading dan Wali Kota Jakarta Utara untuk mengosongkan lokasi obyek sengketa dari bangunan liar ;
 - Bahwa lokasi obyek sengketa berdiri banguan Sekolah. sekarang SDN Pegangsaan Dua 03 dan SDN Pegangsaan 04 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekolah SMPN 170 juga masuk lokasi obyek yang disengketakan masuk dalam sertifikat Hak Milik No. 9484 ;
- Bahwa tanah lokasi obyek sengketa merupakan sisa dari Sertifikat Hak Milik No. 104 ;
- Bahwa Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 104 Tahun 1973 yang dibeli oleh Penggugat melalui lelang tahun 2005 dengan risalah lelang no. 118/2005 tanggal 25 November 2005 ;
- Bahwa saksi pernah diberi Kuasa oleh Penggugat untuk mengurus surat-surat kepemilikan tanah lokasi obyek sengketa dan pernah menghadiri rapat-rapat ;
- Bahwa saksi juga ikut dan hadir dalam rapat pembayaran ganti rugi terhadap lokasi tanah obyek sengketa ;
- Bahwa lokasi tanah obyek sengketa pernah dimintakan pendapat oleh Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta ;
- Bahwa sepengetahuan saksi terhadap lokasi obyek sengketa pernah diajukan eksekusi ;
- Bahwa ganti rugi yang akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat tidak pernah terealisasi dikarenakan kesalahan pada kode rekening ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Kepala Dinas Pendidikan Provinsi DKI Jakarta telah meminta kepada Kepala Badan Pengelolaan Asset Daerah untuk penghapusan tanah lokasi obyek sengketa dari catatan Asset Daerah atau KIB ;
- Bahwa sampai sekarang tidak pernah ada realisasi penggantian ganti kerugian terhadap lokasi tanah obyek sengketa ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat T.I,II,III – 1 sampai dengan - 7 .yang diajukan oleh pihak Tergugat ;
- Bahwa pada saat dilakukan lelang lokasi obyek sengketa tidak ada pihak yang keberatan ;

Halaman 64 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya tersebut, Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dibubuhi meterai cukup yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai asli berupa Pembebasan tanah dari Mardjuki Bin Iming tanggal 17 Maret 1975, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 1;
2. Foto copy sesuai asli berupa surat Pernyataan / Pelepasan Hak dari Abd. Manap tanggal 13 Maret 1975, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 2;
3. Foto copy sesuai asli berupa Pembebasan tanah dari Piih Bin Amat tanggal 13 Maret 1975, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 3;
4. Foto copy sesuai asli berupa surat Pelepasan Hak dari Piih Bin Amat tanggal 13 Maret 1975, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 4;
5. Foto copy sesuai asli berupa Kwitansi pembebasan tanah seluas lebih kurang 2.510 m2 dari T.R. Gurning SHM No. 104/Pengangsaan Dua tanggal 19 Nopember 1976, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 5 ;
6. Foto copy sesuai asli berupa Pembebasan tanah dari Saidah Binti Sidik tanggal 18 Nopemver 1976, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 6;
7. Foto copy sesuai asli berupa surat Pelepasan Hak dari Muhammad Ali tanggal 18 Nopember 1976, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 7;
8. Foto copy sesuai asli berupa Kartu Investaris Barangl KIB A, SD Pengangsaan Dua O1 Pagi, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 8 ;
9. Foto kopy sesuai asli berupa Kartu Investaris Barangl KIB A, SD Pengangsaan Dua O3 Pagi, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 9 ;
10. Foto copy sesuai asli berupa Kartu Investaris Barangl KIB A, SMPN 170 diberi tanda T.I, T.II, T.III – 10 ;
11. Foto copy dari foto copy berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 58 Pengangsaan Dua, tanggal Januari 2008, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 11 ;
12. Foto copy dari hasil Print Out berupa Surat Edaran No. 10 Tahun 2020, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 12 ;
13. Foto copy dari foto copy berupa Ketetapan Rencana Kota No. 0421/GSB/JU/KG/VIII/11, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 13 ;
14. Foto copy sesuai asli berupa Surat Keterangan Pemungutan Pajak Nomor : 9534.UD.02.01 tanggal 4 September 2023, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 14 ;
15. Hasil Print Out berupa Foto / gambar sekolah SDN 01 Pengangsaan Dua di Jalan Kepu, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 15 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Hasil Print Out berupa Foto / gambar sekolah SDN 03 Pegangsaan Dua di Jalan Kepu, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 16 ;
17. Foto copy hasil Print Out berupa Data Pokok Pendidikan SDN 03 Pegangsaan Dua, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 17 ;
18. Foto copy sesuai asli berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 29/ Pegangsaan dua tanggal 9 September 2022, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 18 ;
19. Hasil Print Out berupa Foto / gambar SDN 06 Pegangsaan Dua, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 19 ;
20. Foto copy hasil Print Out berupa Datapokok Pendidikan SDN Pegangsaan 06 Pg, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 20 ;
21. Foto copy sesuai asli berupa Surat Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 3851/UD.02.01 tanggal 24 Oktober 2023, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 21 ;
22. Hasil Print out berupa UU RI Nomor :5 Tahun 1960, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 22 ;
23. Hasil Print Out berupa Peraturan Menteri Agraria tentang Tata Ruang, diberio tanda T.I, T.II, T.III – 23 ;
24. Foto copy sesuai asli berupa Permohonan Penundaan Eksekusi Lahan SDN Pegangsaan Dua Nomor : W.10.U4/506/HK.02/I/202, tanggal 16 Januari 2020, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 24;
25. Foto copy hasil Print Out berupa Keputusan Menteri Keuangan Nomor 30/KMK.01/2002 tentang Penunjukan Lelang, di beri tanda T.I, T.II, T.III – 25 ;
26. Foto copy sesuai asli berupa Buku Daftar Induk Sekolah Rakjat Pegangsaan Jilid I nomor 1 – 349, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 26 ;
27. Foto copy sesuai asli berupa Buku Daftar Induk Sekolah Rakjat Pegangsaan Jilid II nomor 350 - 685, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 27 ;
28. Foto copy sesuai asli berupa Buku Daftar Induk SD Pegangsaan II Pagi Jilid IX nomor 2150 - 2272, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 28 ;
29. Foto copy sesuai asli berupa Buku Daftar Induk SD Pegangsaan II Pagi Jilid X nomor 2273 - 2421, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 29 ;
30. Foto copy sesuai asli berupa Buku Daftar Induk SD Pegangsaan II Pagi Jilid XI nomor 2422 - 29, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 30 ;
31. Foto copy dari foto copy berupa Surat Tanda Tamat Belajar Sekolah Dasar Pegangsaan II Pagi IX Aa No 45272 tanggal 8 Desember 1975, diberi tanda T.I, T.II, T.III - 31 ;

Halaman 66 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr

Disclaimer

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



32. Foto copy dari foto copy berupa Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 858 Tahun 1977, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 32 ;
33. Foto copy sesuai asli berupa Lembaran Buku Induk Murid SMP, SMPN 114, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 33 ;
34. Foto copy sesuai asli berupa Lembaran Buku Induk Murid SMP, SMPN 114 Kelas Jauh, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 34 ;
35. Foto copy sesuai asli berupa Lembaran Buku Induk Murid SMP, SMPN 170, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 35 ;
36. Foto copy sesuai asli berupa Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1921 Tahun 2014, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 36 ;
37. Foto copy sesuai asli berupa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 60 Tahun 1990, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 37 ;
38. Hasil Print Out berupa Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 38 ;
39. Hasil Print Out berupa Peraturan Pemerintah R.I Nomor : 21 Tahun 2020 Tentang Penertiban Kawasan Terlantar, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 39 ;
40. Hasil Print Out berupa Peraturan Pemerintah Nomor : 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pemberdayaangunaan Tanah Terlantar, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 40 ;
41. Hasil Print Out berupa Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Pnertiban dan Pemberdayagunaan Tanah Terlantar, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 41 ;
42. Foto copy dari hasil Print Out berupa gambar Peta ATR / BPN, diberi tanda T.I, T.II, T.III – 42 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I,II,III-11, 13, 31 dan 32, berupa fotocopy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya dan fotocopy dari hasil print out yaitu bukti T.I,II,III- 12, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 25, 38, 39, 40,41, 42;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu:

1. Saksi **Desnida Darmawan**, tidak disumpah karena pihak Penggugat berkeberatan, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, namun mengenal dan tahu Para Tergugat ;
- Bahwa saksi adalah mantan guru terakhir menjabat sebagai Kepala sekolah SDN 01 Pegangsaan Dua ;
- Bahwa saksi menjabat Kepala sekolah sampai tahun 2011 sesudah itu di SDN Pegangsaan 2 ;
- Bahwa sejarah Jalan Kepu sebelumnya bernama jalan AMD 1982 kemudian berganti nama menjadi jalan haji Udin pecahan dari Kelapa Gading ke Koja ;
- Bahwa berubahnya menjadi jalan Kepu no. 5 sejak tahun 1990 ;
- Bahwa Bahwa saksi tidak mengetahui seputar permasalahan tanah, sepengetahuan saksi ada SD sejak tahun 1977 yang pada saat itu hanya ada ijin operasional ;
- Bahwa selama menjadi guru di SD Pegangsaan saksi belum pernah melihat surat-surat tanah, hanya pernah melihat ada surat ijin operasionalnya saja ;
- Bahwa saksi mengetahui dibangunnya SD tahun 1977 dan yang memberikan ijin dari Dinas P dan P ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah yang menjadi obyek sengketa dan selama menjabat kepala SD tidak pernah ada masalah ;
- Bahwa SD Pegangsaan 01 pindahan dari Bekasi tahun 1978 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi berdirinya sekolah hanya ada ijin operasional tidak ada surat lain, dan tidak ada tertera perjanjian meminjam ;
- Bahwa selama saksi menjadi guru SD tidak pernah ada pengukuran di SD 01 Pegangsaan dua;
- Bahwa ada yang meminjam dokumen sekolah, dokumen selalu ada di arsip sekolah ;

2. Saksi **Turminah**, tidak disumpah karena pihak Penggugat berkeberatan, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut.

Halaman 68 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adalah guru sekolah SD. O1 Pegangsaan ;
- Bahwa saksi mengajar di sekolah SD Pegangsaan 03 sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa Bahwa saksi tidak mengetahui seputar permasalahan tanah, sepengetahuan saksi ada SD di Pegangsaan Dua dan tidak tahu asal usulnya karena sewaktu saksi menjadi guru sudah berdiri gedung sekolah ;
- Bahwa saksi diangkat menjadi guru honor sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa saksi pernah melihat arsip dokumen sekolah dan hanya terlihat ada ijin operasional ;
- Bahwa saksi tidak paham perihal siapa yang memberikan ijin tersebut ;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi pernah mengetahui Kepala sekolah dipanggil oleh Dinas Pendidikan mengenai sengketa sekolah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat sekolah dan baru mengetahui ada gugatan ;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca keseluruhan surat ijin operasional hanya tahu intinya saja karena tugas saksi hanya mengajar ;
- Bahwa di daerah Pegangsaan Dua hanya ada satu sekolah Dasar Negeri dan letaknya di jalan Kepu no. 21 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya tersebut, Tergugat.IV, Tergugat.V, Tergugat VI dan Tergugat. III telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup berupa :

1. Foto copy hasil Print Out berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diberi tanda T.IV, T.V, TVI, TVII – 1;
2. Foto copy dari foto copy berupa Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1921 Tahun 2014, diberi tanda T.IV, TV, TVI, TVII – 2;
3. Foto copy hasil Print Out berupa Peraturan pemerintah R.I nomor 24 Tahun 1997, diberi tanda T.IV, TV, TVI, TVII – 3 ;

Halaman 69 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari foto copy Daftar Induk No. 1 – 349, diberi tanda T.IV, T.V, T.VI, TVII- 4;
5. Foto copy dari foto copy berupa daftar Induk Sekolah Rakjat Kotapradja Dajakrta Raja , diberi tanda T.IV, TV, TVI, TVII – 5;
6. Foto copy dari foto copy berupa Buku Daftar Induk Sekolah Pegangsaan Dua pagi, diberi tanda T.IV, TV, TVI, TVII – 6 ;
7. Foto copy dari foto copy berupa Buku Daftar Induk Sekolah Dasar Negeri No. 2273 s/d 2421, diberi tanda T.IV, TV, TVI, TVII – 7 ;
8. Foto copy dari foto copy berupa Buku Daftar Induk Sekolah Dasar Tahun 1976. Diberi tanda T.IV, TV, TVI, TVII – 8 ;
9. Foto copy dari foto copy berupa Surat Tanda Tamat Belajar SD atas nama Parwoko Slamet IX Aa No. 45272, tanggal 8 Desember 1975, diberi tanda T.IV, TV, TVI, TVII – 9 ;
10. Foto copy dari foto copy berupa Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 658 Tahun 1971, diberi tanda T.IV, T.V, T.VI, T.VII – 10 ;
11. Foto copy dari foto copy berupa Lembaran Buku Induk Murid SMP atas nama Asriani Umar, diberi tanda T.IV, T.V, T.VI, TVII -11;
12. Foto copy dari foto copy berupa Lembaran Buku Induk SMP atas nama Mas Intan, diberi tanda T.IV, T.V, T.VI, TVII - 12 ;
13. Foto copy dari foto opy berupa Lembaga Buku Induk SMP atas nama Ali Umar, diberi tanda T.IV, T.V, T.VI, T.VII – 13 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah surat pembandingnya diperlihatkan di persidangan ternyata berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Kuasa Tergugat IV sampai dengan VII tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 07 Juli 2024 telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat, hasil selengkapannya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak mengajukan Kesimpulan tertanggal 21 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 70 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat - Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat - Tergugat telah mengajukan eksepsi yang sama yang termuat dalam Surat Jawabannya yang dipertegas lagi dalam dupliknya yang pada pokoknya adalah :

- A. Eksepsi Kompetensi Absolut: Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Perkara A Quo Karena Gugatan A quo Tentang Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatig Overheidsdaad*)
- B. Gugatan Kurang Pihak Karena Penggugat Tidak Mengikutsertakan Pihak-Pihak Yang Berkepentingan Dalam Perkara A Quo (*Plurium Litis Consortium*)
- C. Gugatan Penggugat Salah Objek Perkara (*Error In Objecto*) Karena Letak Tanah Yang Diklaim Penggugat Berada Di Jalan Kompi Udin Sementara Tanah Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Berada Di Jalan Kepu

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, pihak Penggugat tertuang Repliknya telah menolak alasan eksepsi dari pihak Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari mengenai maksud dan tujuan eksepsi dari pihak Tergugat-Tergugat serta tanggapan eksepsi dari pihak Penggugat, maka dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 134 dan Pasal 136 HIR., Majelis berpendapat bahwa eksepsi – eksepsi yang telah diajukan oleh pihak Tergugat, tidak akan dipertimbangkan secara tersendiri, tetapi akan dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi tersebut mengenai masalah kewenangan mengadili (Kompetensi);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili (Absolut) dari Kuasa Hukum Tergugat-Tergugat tersebut, Majelis telah mempertimbangkannya dan memutusnya sebagaimana tertuang dalam Putusan Sela, tanggal 28 Februari 2024 yang amar putusannya



MENGADILI

1. Menyatakan Eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat-Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor: 497/Pdt.G/2023/PN Jkt Utr ini;
4. Menanggihkan tentang penentuan besarnya ongkos perkara dalam putusan sela ini sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum memasuki dan mempertimbangkan pokok perkara, maka Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang alasan – alasan eksepsi dari pihak Tergugat-Tergugat yang lain yaitu huruf B dan huruf C, yang pada pokoknya menyatakan yaitu Gugatan Kurang Pihak Karena Penggugat Tidak Mengikutsertakan Pihak-Pihak Yang Berkepentingan Dalam Perkara A Quo (*Plurium Litis Consortium*) dan Gugatan Penggugat Salah Objek Perkara (*Error In Objecto*) karena letak tanah yang diklaim Penggugat berada di Jalan Kompi Udin sementara tanah Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berada di Jalan Kepu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dengan seksama atas surat gugatan Penggugat, dan atas alasan eksepsi-eksepsi tersebut, jika dibaca semua alasan-alasan eksepsi dari pihak Tergugat-Tergugat tentang hal-hal tersebut di atas ternyata dalam uraian semua alasan eksepsi itu telah menyinggung dan/atau memasuki materi pokok perkara yang masih perlu dibuktikan di persidangan, karena masih perlu dibuktikan di persidangan, sehingga dinilai tidak bersifat eksepsional lagi, dan karenanya itu alasan eksepsi dari Tergugat-Tergugat itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah dipertimbangkan di atas, ternyata semua eksepsi baik dari pihak Tergugat-Tergugat dinilai tidak berdasar hukum oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

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



Menimbang, bahwa atas dalil – dalil gugatan dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat-Tergugat telah menyangkali dan membantah semua dalil-dalil gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat-Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR., Penggugat haruslah membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu, dan begitu pula Tergugat-Tergugat harus membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai: apakah benar Tergugat-Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan bidang tanah seluas 3080 meter persegi sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9484/Pegangsaan Dua yang merupakan pecahan/bagian dari bidang tanah sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 104/Pegangsaan Dua telah dikuasai oleh Tergugat-Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum yang berakibat menimbulkan kerugian pada Penggugat;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara adalah orang Indonesia asli dan persoalannya menyangkut masalah kepemilikan atas tanah, maka dalam mempertimbangkan nanti, Majelis akan berpijak pada hukum adat yang berorientasikan pada UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA dan Peraturan – Peraturan Pelaksanaan lain yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pengertian tentang Perbuatan Melawan Hukum menurut ajaran Hukum Perdata di Indonesia ;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang berbunyi : “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*” ;

Menimbang, bahwa seiring perkembangan pengetahuan hukum, selain dari pada melanggar ketentuan undang undang tertulis, suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (vide : *Arrest Hoge Raad* tahun 1919, *Lindenbaum vs Cohen*), adalah apabila :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;



4. Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-32 dan 1(satu) orang saksi yaitu Saksi H Hadi Makmur, sedang pihak Tergugat I, II, III untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti TI,II,III-1 sampai dengan bukti T.I,II,III-42 serta 2(dua) orang saksi yaitu Saksi Desna Dermawan Dan Saksi Turminah, untuk Tergugat IV,V,VI,VII untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti berupa bukti T.IV,V,VI,VII-1 sampai dengan bukti T.IV,V,VI,VII-13, namun pihak Tergugat IV sampai dengan VII tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat yaitu alat bukti surat P-1, sampai dengan bukti P-13, bukti P-19.a sampai dengan bukti P-19.i dan keterangan Saksi **H Hadi Makmur** diketahui bahwa bukti-bukti tersebut menjadi dasar kepemilikan tanahnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T.I,II,III-1 sampai dengan bukti T.I, II,III-11, T-6.a, bukti T.I,II,III-18, T.I,II,III-32 dan T.I,II,III-36, serta alat bukti saksi Tergugat yaitu Saksi Desna Dermawan dan Saksi Turminah dikaitkan dengan alat bukti surat dari Tergugat III,IV,V,VI,VIII yaitu bukti T.IV,V,VI,VII-1, 2, 3 dan TT.IV,V,VI,VIII-10, diketahui bahwa bukti-bukti tersebut menjadi dasar kepemilikan/penguasaan tanah obyek sengketa oleh pihak Tergugat-Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, selanjutnya Majelis akan menyampaikan penilaian atas hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang telah dikemukakan oleh para pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa untuk dasar kepemilikan tanah obyek sengketa dari Penggugat yaitu bukti surat P-1, sampai dengan bukti P-13, bukti P-19.a sampai dengan bukti P-19.i dan keterangan Saksi H Hadi Makmur dikaitkan dengan hasil Sidang Pemeriksaan Setempat dipertimbangkan bahwa untuk bukti **P-1** berupa Risalah Lelang No. 118/2005 tanggal 24 Nopember 2005 yang diterbitkan oleh Laila Chairani, SH., Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara(KP2LN), **P-2** berupa Kuitansi Pembayaran, bukti **P-3** berupa Surat Keterangan yang dikeluarkan dari Departemen Keuangan Republik Indonesia , Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, **P-4** berupa Sertifikat Hak Milik No. 104/Pegangsaan Dua tanggal 9 Juli 1973, **P-5**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertifikat Hak Milik No. 9484/Pengangsaan Dua, Surat Ukur Nomor 0020/Pengangsaan dua/2013, tanggal 22 April 2013, **P-6** berupa Bukti Peralihan Hak Lelang HM 09484, tanggal 03 September 2015, **P-7,8,9,10,11** semuanya berupa Surat Kuasa dari Chandra Markono kepada Chan Sui Fun untuk memindahkan atau melepaskan Hak atas sebidang tanah Hak Milik 134/Pengangsaan II, Surat Kuasa dari Chanda Markono kepada Chan Sui Fun untuk menjual memproses lelang, Akta Kuasa nomor 28 tertanggal 18 Februari 2005, **P-12,13** berupa Surat Keterangan pendaftaran tanah Nomor : 990/SKPT/2005, tanggal 21 Nopember 2005, **P- 19.a sampai dengan bukti P-19.i** berupa Pelunasan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, walaupun di antara bukti-bukti itu ada yang berupa fotocopy namun saling bersesuaian didukung keterangan Saksi H. Hadi Makmur, menurut hemat Majelis dari bukti-bukti tersebut diperoleh fakta-fakta hukum bahwa pada tanggal 24 November 2005, Penggugat telah membeli secara lelang 1 (satu) paket bidang tanah berdasarkan Risalah Lelang No. 118/2005 tanggal 25 Nopember 2005 yang diterbitkan oleh Laila Chairani, S.H, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), bidang tanah mana yang terdiri dari SHM No. 7256/Pengangsaan II seluas 2.780 m2, SHM No. 183/Pengangsaan II seluas 3.000 m2 dan SHM No. 104/Pengangsaan Dua tanggal 9 Juli 1973 seluas 19.100 m2, yang kesemua bidang tanah tersebut terletak di Desa Pengangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sekarang ini berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta tanggal 29 Juli 1986 No. 1251 Tahun 1986 dikenal dengan Kelurahan Pengangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, kemudian bidang tanah sebagaimana SHM No. 104/Pengangsaan Dua tanggal 9 Juli 1973 seluas 19.100 m2, semula luasnya adalah 22.775 m2, untuk Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 104/Pengangsaan II tanggal 9 Juli 1973 ini dinyatakan telah tidak berlaku lagi karena telah dilakukan pemecahan dan telah diterbitkan sertifikat tanah yang baru, yang sebagian bidang tanah tersebut telah dibebaskan seluas 2.286 m2 untuk Trace Jalan menuju SD dan SMP Pengangsaan, sebagian seluas 1.389 m2 telah dibebaskan untuk Trace Jalan menuju SD Bertingkat, sebagian telah dipecah-pecah atau dipisahkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 7569 seluas 3.650 m2, Sertifikat Hak Milik Nomor 7570 seluas 8.695 m2, Sertifikat Hak Milik Nomor 7571 seluas 48 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7572 seluas 3.675 m2 yang semuanya tercatat atas nama Penggugat, sedangkan sisanya seluas 3.080 m2 telah menjadi Hak Milik Nomor 9484 Kelurahan Pengangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading yang

Halaman 75 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga atas nama Penggugat, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, menurut hemat Majelis perolehan hak atas tanah obyek sengketa melalui pelelangan umum oleh Pejabat yang berwenang telah didahului dengan melakukan kehati-hatian dan penelitian status dan hal-hal yang berkaitan dengan obyek lelang dan telah memperoleh keterangan dari BPN tentang riwayat tanah obyek lelang, sehingga Penggugat selaku pihak pembeli lelang adalah pembeli yang bertitikad baik, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, Rumusan Kamar Perdata tanggal 9 Oktober 2014 yang menentukan kriteria pembeli bertitikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah antara lain Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

Bahwa bidang tanah Hak Milik No. 104/Pengangsaan Dua tanggal 9 Juli 1973 sisa seluas 3.080 m² yang terletak Jalan Kompi Udin (sekarang dikenal dengan Jalan Kepu), Kelurahan Pengangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diubah dan saat ini dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9484 Kelurahan Pengangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading yang tercatat atas nama Penggugat (**tanah Objek Sengketa**), berdasarkan Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 1459/09.05-P&PT, Perihal : Hasil Penelitian Lapangan tertanggal 6 September 2006 beserta lampirannya berupa Peta Situasi, ternyata bidang tanah Objek Sengketa tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Para Tergugat, di mana setelah mengetahui keadaan tersebut, berdasarkan bukti **P-14** berupa Penjelasan SHM No. 104/Pengangsaan Dua, **P-15** Hasil Penelitian Lapangan dari BPN 1459/09.05-P&PT tanggal 6 September 2006, **P-16** berupa Pendapat Hukum dari Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta dari Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Nomor : B-7389/0.1.6/Gp/10/2009 tanggal 19 Oktober 2009, **P-17** berupa Tanggapan atas permohonan Pengembalian Tanah Sertifikat Hak Milik No. 104/Pengangsaan Dua Nomor : 28144/-1.711 tanggal 17 September 2013, **P-18** berupa Permohonan Penundaan Eksekusi Lahan SDN Pengangsaan Dua Nomor : W.10.U4/506/HK.02/II/2020, tanggal 16 Januari 2020, bukti **P-20,21** berupa Penetapan-Penetapan Eksekusi dari PN Jakarta Utara Nomor : 22/Eks/2012/PN. Jkt. Utr, **P-22,23** berupa Undangan Nomor 99/I.711 dan Notulen Rapat, **P-24,25,26,27,28,29** berupa Aanmaning dan Lanjutan Aanmaning, bukti **P-30,31,32** berupa Surat Pembayaran Ganti Rugi Nomor : 140/-1.711.37 tanggal 24 Februari 2010, Nota Dinas Nomor : 1391/-1.711.37 tanggal 18 Agustus 2011, Penghapusan Asset SDN Pengangsaan Dua 01/02

Halaman 76 dari 82 Putusan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SDN Pegangsaan Dua 03/04 dan sebagian SMPN 170 Nomor : 2652/-076.28 tanggal 15 Februari 2018, maka sejak mengetahui hal itu tahun 2009 Penggugat telah berupaya untuk memperingati Para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan penguasaan tanah tersebut oleh Para Tergugat, namun sampai saat ini permasalahan belum selesai;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alat bukti dari pihak Tergugat-Tergugat yang menjadi dasar penguasaan tanah obyek sengketa yaitu bukti **T.I,II,III-1** sampai dengan bukti **T.I, II,III-11, T-6.a**, bukti **T.I,II,III-18, T.I,II,III-32** dan **T.I,II,III-36**, serta alat bukti saksi Tergugat yaitu Saksi Desna Dermawan dan Saksi Turminah dikaitkan dengan alat bukti surat dari Tergugat III,IV,V,VI,VIII yaitu bukti **T.IV,V,VI,VII-1, 2, 3** dan **TT.IV,V,VI,VIII-10**;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu nilai bukti Saksi Tergugat yaitu Saksi Desna Dermawan dan Saksi Turminah, ternyata untuk keterangan saksi-saksi dari pihak Penggugat tidak ada yang mengetahui asal usul tanah secara pasti, pengetahuan saksi hanya berdasarkan data-data yang ada dan/atau hanya mendengar cerita dari pihak Penggugat (*Testomonium de Auditu*) tidak mempunyai nilai pembuktian kepemilikan tanah dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa kemudian yang menjadi dasar penguasaan tanah obyek sengketa yaitu bukti **T.I,II,III-1** sampai dengan bukti **T.I, II,III-11, khususnya bukti T.I, T.II, T.III – 1** berupa Pembebasan tanah dari Mardjuki Bin Iming tanggal 17 Maret 1975, Surat Pernyataan / Pelepasan Hak dari Abd. Manap tanggal 13 Maret 1975 (T.I, T.II, T.III – 2), Pembebasan tanah dari Piih Bin Amat tanggal 13 Maret 1975 (T.I, T.II, T.III – 3), Surat Pelepasan Hak dari Piih Bin Amat tanggal 13 Maret 1975 (T.I, T.II, T.III – 4), Kwitansi pembebasan tanah seluas lebih kurang 2.510 m2 dari T.R. Gurning SHM No. 104/Pegangsaan Dua tanggal 19 Nopember 1976 (T.I, T.II, T.III – 5), Pembebasan tanah dari Saidah Binti Sidik tanggal 18 Nopemver 1976(T.I, T.II, T.III – 6), Surat Pelepasan Hak dari Muhammad Ali tanggal 18 Nopember 1976 (T.I, T.II, T.III – 7), Sertifikat Hak Pakai Nomor 58 Pegangsaan Dua, tanggal Januari 2008 (T.I, T.II, T.III – 11), Sertifikat Hak Pakai Nomor 29/ Pegangsaan dua tanggal 9 September 2022 (T.I, T.II, T.III-18), dipertimbangkan bahwa untuk surat bukti **T.I, T.II, T.III – 1, T.I, T.II, T.III – 2, T.I, T.II, T.III – 3, T.I, T.II, T.III – 4, T.I, T.II, T.III – 5, T.I, T.II, T.III – 6, T.I, T.II, T.III – 7** semuanya hanya berupa Surat Pelepasan hak, namun tanpa didukung bukti hak kepemilikan



tanah, dinilai bukan bukti kepemilikan dan tidak mempunyai kekuatan bukti kepemilikan tanah, selanjutnya untuk bukti Sertifikat Hak Pakai Nomor 58 Pegangsaan Dua, tanggal Januari 2008 (**T.I, T.II, T.III – 11**), Sertifikat Hak Pakai Nomor 29/ Pegangsaan dua tanggal 9 September 2022 (**T.I, T.II, T.III – 18**), bukti-bukti ini jika diperbandingkan dengan adanya bukti **P-4** berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 104/Pegangsaan Dua tanggal 9 Juli 1973 dan bukti **P-5** Sertifikat Hak Milik No. 9484/Pegangsaan Dua, Surat Ukur Nomor 0020/Pegangsaan dua/2013, tanggal 22 April 2013 yang merupakan sertifikat baru sisa tanah dari SHM 104/Pegangsaan Dua tanggal 9 Juli 1973, maka dalam hal ini Majelis sedikit banyak sependapat dengan Kuasa Penggugat dalam Repliknya halaman 13 yang pada pokoknya menyatakan SHM asal kepemilikan yaitu SHM No. 104/Pegangsaan Dua tanggal 9 Juli 1973 atas tanah obyek sengketa milik Penggugat lebih dahulu terbit dari pada Sertifikat Hak Pakai Nomor 58 Pegangsaan Dua, tanggal Januari 2008 (bukti T.I, T.II, T.III – 11), Sertifikat Hak Pakai Nomor 29/ Pegangsaan dua tanggal 9 September 2022 (bukti T.I, T.II, T.III – 18) atas nama Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, sehingga berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku seharusnya kedua Sertifikat Hak Pakai tersebut tidak dapat diterbitkan lagi sehingga patut diduga kedua sertifikat Hak Pakai itu cacat hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA Jo. Pasal 32 ayat (1,2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya ditentukan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan, berdasarkan ketentuan tersebut jika dikaitkan dengan fakta hukum yang telah didapat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, menurut hemat Majelis, karena atas tanah obyek sengketa telah bersertifikat hak milik tanah pemegang terakhir adalah Penggugat, maka secara hukumnya pemilik tanah yang sah adalah Penggugat yang telah diperolehnya secara sah dan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, telah terbukti Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah dan beritikad baik berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9484/Pegangsaan Dua, Surat Ukur Nomor 0020/Pegangsaan dua/2013, tanggal 22 April 2013 yang merupakan sertifikat baru sisa tanah dari SHM 104/Pegangsaan Dua tanggal 9 Juli 1973, maka



perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan memanfaatkan Objek Sengketa dan melakukan pencatatan Objek Sengketa ke dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Tergugat I adalah tidak dapat dibenarkan, tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*), berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, menurut hemat Majelis, oleh karena itu pihak Penggugat dapat membuktikan dasar kepemilikan tanah tersebut, maka secara hukumnya dinilai Penggugat dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sebaliknya pihak Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis menganggap telah pula mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dan II yang dinilai telah memasuki meteri pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk alat-alat bukti yang lain, baik dari pihak Penggugat maupun Para Tergugat, tidak dipertimbangkan karena dinilai tidak ada relevansinya dengan materi pokok gugatan;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka penguasaan tanah oleh Para Tergugat selama ini sejak tahun 2005 sampai dengan saat ini telah menimbulkan kerugian bagi pihak m Penggugat, maka wajar jika Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian tersebut, sehingga tuntutan ganti kerugian materiil dari Penggugat dapat dikabulkan, sedang untuk kerugian immaterial karena tidak dibuktikan secara detail harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian semua uraian pertimbangan di atas maka untuk petitum ke-2 sampai dengan petitum ke-8 surat gugatan yang merupakan petitum pokok dari gugatan, dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa untuk petitum/tuntutan ke-9 yaitu tentang uang paksa (*Dwangsom*), karena prestasi yang harus dilakukan oleh Para Tergugat untuk menyerahkan Objek Perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya, jika ingkar, dilakukan dengan bantuan POLRI atau TNI, dapat pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untu tuntutan/petitum ke-10 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tidak dipenuhi persyaratan untuk itu, harus ditolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis menilai Penggugat dapat membuktikan kebenaran dari dalil-dalil pokok gugatannya, sehingga gugatannya dapat dikabulkan sebagian, sedangkan sebaliknya pihak Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa setelah dipertimbangkan di atas ternyata gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, maka Penggugat dalam perkara *aquo* berada dalam pihak yang menang, sedang pihak Para Tergugat sebagai pihak yang kalah perkaranya, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini, adapun besaran biaya perkara akan dikemukakan dalam amar putusan nanti;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan perundang undangan lain serta ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

Menyatakan eksepsi-eksepsi dari Tergugat-Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa "**Objek Perkara**" berupa sebidang tanah seluas \pm 3.080 m² yang terletak Jalan Kompi Udin (sekarang dikenal dengan Jalan Kepu), Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 9484/Pegangsaan Dua, Surat Ukur No. 00020/Pegangsaan Dua/2013 tanggal 22 April 2013 yang merupakan pemecahan dari bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 104/Pegangsaan Dua, yang diperoleh dari pembelian lelang secara sah sebagaimana Petikan Risalah Lelang Nomor : 118/2005, yang dibuat dihadapan Laila Chairani, S.H, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta V pada tanggal 24 November 2005 adalah milik sah Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan memanfaatkan Objek Perkara dengan cara mendirikan bangunan SD Negeri 01 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 01 Pegangsaan Dua (Pagi) dan SDN 02 Pegangsaan Dua (Sore)) dan bangunan SD Negeri 03 Pegangsaan Dua (dahulu dikenal dengan SDN 03 Pegangsaan Dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pagi)) dan SDN 04 Pegangsaan Dua (Sore)) seluas \pm 2.907 m², serta sebagiannya terpakai seluas \pm 173 m² untuk halaman dari SMP 170 Pegangsaan Dua, adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*);

4. Menyatakan pencatatan Objek Perkara ke dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa pencatatan objek perkara ke dalam Kartu Inventaris Barang milik Tergugat I dalam catatan aset yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*);
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk menghapus pencatatan Objek Perkara dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) milik Tergugat I seketika pada saat putusan perkara ini dibacakan;
7. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk menyerahkan Objek Perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya, jika ingkar, dilakukan dengan bantuan POLRI atau TNI;
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti kerugian materil dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materil berupa kompensasi sewa tanah Objek Perkara senilai Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta Rupiah) Pertama, dihitung sejak tahun 2005 s.d Objek Perkara dikembalikan kepada Penggugat;

9. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.714.200,00,- (satu juta tujuh ratus empat belas ribu dua ratus rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 11 September 2024, oleh kami R. Rudi Kindarto, S.H, sebagai Hakim Ketua, Wijawiyata, S.H., dan Maryono, S.H.M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 25 September 2024**, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota, dibantu oleh Sapto Suprio, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Wijawiyata, S.H.

R. Rudi Kindarto, S.H..

Maryono, S.H.M.Hum.

Panitera Pengganti,

Sapto Suprio, S.H.- .

Biaya perkara:

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 75.000,-
3. Panggilan	Rp. 490.000,-
4. PNBP.Panggilan.P	Rp. ,-
5. PNBP Panggilan T	Rp. 70.000,-
6. Penggandaan Berkas	Rp. 19.200,-
7. Pemeriksaan setempat.....	Rp.1.000.000
8. Redaksi	Rp. 10.000,-
9. Meterai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp.1.714.200,-

(satu juta tujuh ratus empat belas ribu dua ratus rupiah);