



**P U T U S A N**

**Nomor 457 K/Pdt/ 2014.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut  
dalam perkara :

ZAINI Bin YAHYA,  
MUSIDI Bin YAHYA,  
AMSIK Bin YAHYA,  
MAZIH Bin YAHYA,  
MAT SOHIB Bin YAHYA, dan  
SLAMET MULYADI Bin MUDERIS,

yang semuanya beralamat di Kantor kuasa hukumnya Kantor  
Advokat RONALD LAWRENCE TORUAN & PARTNERS,  
berkantor di Jln. Tebet Barat No.20 Jakarta 12810, berdasrkan  
Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2010;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/ Para Pembanding;

m e l a w a n :

1. PT. TOWN AND CITY PROPERTIES (TCP) INTERNUSA,  
beralamat di Graha Surya Internusa Lt. 19 Jl. HR. Rasuna  
Said Kav. X-0 Kuningan Jakarta Selatan, dalam hal ini  
diwakili oleh Kuasa hukumnya : Dr. RUDI AGUSTIAN  
HASSIM, SH.,MH. dan kawan-kawan, para advokat dan  
Konsultan Hukum yang berkantor pada RAH & Partners Law  
Firm, beralamat di Wisma Mitra Sunter Blok C-2 16<sup>th</sup> Floor,  
Jln Yos Sudarso Kav. 89 Jakarta;
2. MUKMIN BIN MUHAJIR, beralamat di Tanjung Barat  
Rt.0010/Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan  
Jagakarsa, Jakarta Selatan;
3. AHLIWARIS H. DURAHMAN Bin IRAM, beralamat di  
alamat Kuasa Ahli Waris yaitu Mukmin Bin Muhajir, di  
Tanjung Barat Rt.0010/Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat  
Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Hal. 1 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



4. AMZAH UBAIDZIKKAH BIN ALUWI, beralamat di Rt.004/Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
5. HAMDANI BIN MUHAJIR, beralamat di Rt.004/Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
6. AHLI WARIS MUDEMAR BIN MUHAJIR, beralamat di Kuasa Ahliwaris Hamdani di Tanjung Barat Rt.004/Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
7. MARWATI BINTI MUHAJIR, beralamat di Rt.005/Rw.06 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
8. SITI ZUBAEDAH, beralamat di Rt.004/Rw.07 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Wilayah Kota Jakarta Selatan;
9. NY. SUKARNI SUMOHADY, beralamat di jalan Cinaten Nomor IA Rt.009 Rw.01 Kelurahan Cideng Kecamatan Gambir Wilayah Kota Jakarta Pusat;
10. TAN A YONG, beralamat di Tanjung Barat Rt.0010/Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
11. MUCHAMAD TADJUWID, beralamat di Rt.003/02 Kelurahan Manteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan;
12. AGUNG WIDODO, beralamat di Rt.001/Rw.06 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Wilayah Kota Jakarta Selatan;
13. NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI RI cq. PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq. WALIKOTAMADYA JAKARTA SELATAN, beralamat di Jalan Prapanca Raya No.9 Jakarta Selatan;



14. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA cq. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN, beralamat di jalan Prapanca Raya No.9 Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/ Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah Ahliwaris almarhum Yahya Bin Djeri sebagaimana Surat Ketetapan /Fatwa Ahli Waris Nomor : 1104/U/I/1989 tertanggal 9 September 1989, Pengadilan Agama Jakarta Selatan (Bukti P-1), memiliki sebidang tanah seluas 11.280 M<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tanjung Barat Rt.010/Rw.01 Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan (dahulu) atau saat ini dikenal sebagai Kompleks Perumahan Tanjung Mas Raya, yaitu di Jln. Elang Mas, berdasarkan Girik C. 520 (Bukti P-2) yang terdiri dari 2 Persil, yaitu P. 113 BS II seluas 7.890 M<sup>2</sup> dan P.93 D III seluas 3.450 M<sup>2</sup> atas nama Yahya Bin Djeri, dan Peta Rincikan Tahun 1974 yang ditanda tangani oleh Rusmanto (Bukti P-3);
2. Tergugat I suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan tunduk pada hukum dan peraturan di Indonesia, bergerak dibidang pembangunan property diantaranya Perumahan Tanjung Mas Raya , Jakarta Selatan ;
3. Tergugat II menyatakan sebagai pemilik tanah milik adat berdasarkan Girik C. No.6095 Persil No.119 S II seluas 617 M<sup>2</sup> di Rt.010 Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa Wilayah Kota Jakarta Selatan sebagaimana Surat Pernyataan Mukmin Bin Muhadjir tanggal 6 Maret 1995 dan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No. 6095 tanggal 12 Agustus 1989, Nama Mukmin Bin Muhajir, alamat : KI.Tg.Barat 0010/01 Desa/Kelurahan : Tg.Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kab/Kodya Dati II Jakarta Selatan, Propinsi DKI;

Hal. 3 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



4. Tergugat III sebagai Ahliwaris H. Durahman bin Iram, mengaku Pemilik tanah milik adat berdasarkan Girik C No.256 Persil No.93 D III seluas 556 M<sup>2</sup> di Rt.0010 Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Wilayah Kota Jakarta Selatan sebagaimana Surat Kuasa tanggal 20 Oktober 1993 dan Surat Pernyataan Mukmin bin Muhajir tanggal 20 Oktober 1993 ;
5. Tergugat IV selaku ahliwaris Haji Durahman bin Iram dan Pemberi Hibah kepada Mukmin, mengaku Pemilik tanah milik adat. Pajak Hasil Bumi Persil No. DIII Blok 93 Kohir No. C 256 seluas 600 M<sup>2</sup> di Rt.0010 Rw.001 Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Akta Hibah No.1917/Jagakarsa/1993 tanggal 31 Desember 1993 ;
6. Tergugat V mengaku Pemilik Tanah Milik Adat berdasarkan Girik C No. 5650 Persil No.113b.S II seluas  $\pm$  687 m<sup>2</sup> di Rt.010/Rw.001 Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan sebagaimana Surat Pernyataan Hamdani bin Muhajir tanggal 27 Mei 1994 dan berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.5650 tanggal 11 Juli 1988, Nama Mukmin Bin Muhajir, alamat Kl. Tg.Barat 0010/01 Desa/Kelurahan Tg. Barat Kecamatan Ps. Minggu, Kab/Kodya Dati II Jakarta Selatan Propondi DKI;
7. Tergugat VI mengaku Pemilik Tanah Milik Adat berdasarkan Girik C No. 5652 Persil No.113b.S II seluas  $\pm$  318 m<sup>2</sup> di Rt.010/Rw.001 Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan sebagaimana Surat Pernyataan Hamdani bin Muhajir tanggal 27 Februari 1995 dan berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.5652 tanggal 11 Juli 1988, Nama Mudemar Bin Muhajir, alamat Kl. Tg.Barat Rt., Desa/Kelurahan Tg. Barat Kecamatan Pasar. Minggu, Kab/Kodya Dati II Jakarta Selatan Propondi DKI;
8. Tergugat VII mengaku Pemilik Tanah Milik Adat yang tercatat dalam Girik C No. 5651 Persil No.113b.S II seluas  $\pm$  350 m<sup>2</sup> di Rt.010 Rw.001 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Wilayah Kota Jakarta Selatan sebagaimana Surat Pernyataan Marwati Binti Muhajir tanggal 27 Februari 1995 dan berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.5651 tanggal 11 Juli 1988, Nama Marwati Binti Muhajir, alamat Kl. Tg.Barat Rt.004/01 Desa/Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar. Minggu, Kab/Kodya Dati II Jakarta Selatan ;



9. Tergugat VIII mengaku Pemilik Tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil No. D.III Blok 93 Kohir No. C 7505 seluas  $\pm$  700 m<sup>2</sup> terletak di Rt.010/Rw.001 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta berdasarkan Akta Jual Beli Camat Drs. Abau Mufti selaku PPAT No.1905/Ps. Minggu/1990 tanggal 14 Juni 1990 ;
10. Tergugat IX mengaku Pemilik Tanah Bekas Tahan Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil No. 111 Blok 93 Kohir No. C 7512 seluas 400 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Setapak Rukun Tetangga 0010 Rukun Warga 01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Wilayah Kota Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta seluas 400 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No.1907/Ps.Minggu/1990 tanggal 14 Juni 1990 ;
11. Tergugat X mengaku Pemilik Tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil No. D. 111 Blok 93 Kohir No. C.7843 seluas 100 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Rt. 0010 Rw . 01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Wilayah Kota Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta seluas 100 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No.349/Ps.Minggu/1991 tanggal 29 Januari 1991 ;
12. Tergugat XI mengaku Pemilik Tanah Persil No. D. 111 Blok 93 Kohir No.C.7841 seluas 400 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Rt. 0010 Rw . 01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Wilayah Kota Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta seluas 100 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No.348/Ps.Minggu/1991 tanggal 29 Januari 1991 ;
13. Tergugat XII mengaku Pemilik Tanah di Rt.001/Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Wilayah Kota Jakarta Selatan berdasarkan Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan Ipeda Sektor Perkotaan Khusus DKI Jakarta Nomor C.4224 tanggal 20 Oktober 1988;

**B. LATAR BELAKANG GUGATAN PENGUGAT**

1. Bahwa Penggugat telah menjual sebagian tanah warisan dari Persil P.113 BS.II kepada Tergugat I, yaitu :
  - SPH No.213 tanggal 11 Oktober 1990 seluas 397 M<sup>2</sup> (bukti P-4);
  - SPH No. 447 tanggal 28 Pebruari 1995 seluas 637 M<sup>2</sup> (bukti P-5);
  - Akte Pelepasan Hak No. 1/1999 tanggal 2 Agustus seluas 269 M<sup>2</sup> (bukti P-6);

Hal. 5 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



Dengan demikian sisa luas tanah yang belum dijual oleh Penggugat adalah seluas 8.107 M<sup>2</sup> (delapan ribu seratus tujuh meter persegi), yaitu P.113 BS II seluas 6.127 M<sup>2</sup> dan P.93 D.III seluas 1.980 M<sup>2</sup>;

2. Bahwa sesuai dengan Surat Drs. Erpawandi selaku Wakil Camat Jagakarsa No.62/1.711.2 tertanggal 9 Januari 2001, Lampiran : 1(satu) berkas , Hal. Laporan resume TCP, ditujukan ke Camat Jagakarsa dengan Tembusan ke :

(1) Walikotamadya Jakarta Selatan, (2). Sekkodya Jakarta Selatan (3). Ka.BPN Jakarta Selatan, (4). Lurah Tanjung Barat dan Surat Drs. H. Zainuddin Tohir selaku Camat Jagakarsa No.272/1.711.2 tertanggal 28 Mei 2001, Sifat :Penting, Lampiran : Perihal Masalah Tanah Ahli Waris Yahya bin Jerih, ditujukan kepada Bapak Anom H. Reksodirdjo selaku Direksi PT. TCP . Jl. HR. Rasuna Said Kav. X-0 di Jakarta serta Tembusan

(1) Walikotamadya Jakarta Selatan, (2). Wakil Walikotamadya Jakarta Selatan, (3) KA. Biro Bina Pem.Prop.,DKI Jakarta, (4). Astapraja Kodya Jakarta Selatan, (5). Ka.Kan.BPN Kodya Jakarta Selatan, (6). Ka.Bag.Hukum Kodya Jakarta Selatan, (7). Ka Bag Tata Pem.Kodya Jakarta Selatan, (8). Lurah Tanjung Barat, (9). Ka.Kan. Pelayanan PBB Jakarta Selatan, (10), Ahli Waris Alm. Yahya Bin Jerih, dimana setelah dilakukan pemeriksaan surat-surat masing-masing Pihak yaitu Penggugat dan Tergugat termasuk pengukuran ulang oleh instansi terkait maka dinyatakan bahwa :

- a. Dilihat dari peta Rincikan, ternyata Persil yang ada di lokasi yang dipersengketakan adalah Persil 113 bs II dan Persil 93 D III, sesuai dengan yang dimiliki dan tercatat pada Girik C.520 atas nama Yahya Bin Djeri;
- b. Dan apabila dilihat dari Peta Rincikan, maka Persil 95 S II dengan luas tanah 2.828 M<sup>2</sup> dan Persil 119 D III seluas 1.000 M<sup>2</sup> terletak di Luar lokasi yang dipersengketakan;
- c. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 85/Tanjung Barat atas nama Fasos/ Fasum atas nama Pemda DKI Jakarta dalam uraiannya, tanah tersebut adalah Tanah Negara bekas E. 8280, yang terletak di Jalan Nangka, yaitu Lapangan Bola dan Gedung BPG serta benas Kantor Kelurahan Tanjung Barat, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Nomor 21/ Tanjung Barat atas nama Pemda DKI Jakarta;





- d. Bahwa berdasarkan Peta Rincikan dan Hasil Ukur, bahwa Tanah Ahli waris Almarhum Yahya bin Djeri dengan nomor Persil 93 D.III seluas 6535 m<sup>2</sup> dengan Nomor Girik C.520 atas nama Yahya Bin Jerih belum pernah dibebaskan oleh PT. TCP, ini dapat dilihat dari Peta Pembebasan berdasarkan data SPH yang diperlihatkan oleh PT. TCP;
3. Bahwa hasil penelitian sebagaimana diuraikan di dalam ke-2 Surat tersebut diatas tidak pernah dibantah baik oleh Tergugat I, Penggugat serta instansi terkait. Oleh karena itu, maka luas tanah milik Penggugat setelah diukur ulang adalah seluas 6535 m<sup>2</sup>, yaitu dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Elang Mas/tanah PT.TCP;  
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah PT. TCP;  
Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah PT. TCP;  
Sebelas Barat : berbatasan dengan tanah PT. TCP;
4. Bahwa adapun latar belakang munculnya Surat tersebut diatas adalah karena Tergugat I mengaku memiliki tanah milik Penggugat dan akan dijadikan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya padahal Penggugat belum pernah melakukan penjualan lagi dan masih menguasai secara juridis dan fisik. Oleh karena ada sengketa tersebut maka dilakukanlah beberapa kali pertemuan dengan difasilitasi oleh Aparat Instansi terkait;

#### C. DASAR HUKUM GUGATAN PENGGUGAT

5. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan pertanggungjawaban perdata Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur menurut ketentuan Pasal 1365 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata); Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa :  
“Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut “  
Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan bahwa :  
“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”;  
Pasal 1367 KUHPerdata menyatakan bahwa :

Hal. 7 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungjawabnya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”;

Hal 8 dari 63 hal Putusan No. 1108/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel.

6. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
  - a. Adanya Perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig);
  - b. Adanya Kerugian (Schadel), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (causaliteitverband);
  - c. Kerugian disebabkan Kesalahan (Schuld);
7. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata, yakni sebagai berikut:
  - 1). Suatu perbuatan melawan hukum -adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum ;
  - 2). Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
  - 3). Kesalahan dan Kelalaian - adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
  - 4). Hubungan Kausal - adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;
8. Berdasarkan Putusan Hoge Raad Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa Standard baku (standarddarrest) Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 mengenai pengertian perbuatan melawan hukum (“onrechtmatige daad”):

“ Pengertian onrechtmatige daad termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda”;
9. Menurut M.A. Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” yang dimaksud dengan Perbuatan melawan hukum adalah :





“Kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang”;

**D. URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT**

Bahwa Pengakuan Tergugat II-XII yang menyatakan diri sebagai pemilik tanah hanya berdasarkan surat pernyataan atau daftar keterangan obyek pajak atau akta hibah atau surat kuasa adalah cacat hukum karena bertentangan dengan hukum Pertanahan dan diduga berdasarkan “Rekayasa”;

Surat Pernyataan, Daftar Obyek Pajak, Akta Tanah dan Akta Jual Beli Bukanlah bukti kepemilikan yang sah atas suatu obyek tanah dan bangunan;

Dan Tindakan Penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat I hanya berdasarkan Surat Pelepasan hak adalah perbuatan melawan hukum dan tidak sah;

10. Bahwa Tergugat I selaku Pembeli tanah, mengaku telah melakukan Pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan XII yang mengaku sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan Surat Pelepasan Hak;

11. Bahwa Tergugat II mengaku sebagai pemilik/ pemegang kuasa atas sebidang Tanah Milik Adat yang tercatat dalam Girik C No. 6095 Persil 119 S II seluas ±617 m2, terletak di Rt.010 Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan PT.TCP ;

Sebelah Timur : berbatasan dengan PT. TCP ;

Sebelah Selatan: berbatasan dengan PT. TCP ;

Sebelah Barat : berbatasan dengan PT.TCP hanya berdasarkan Surat Pernyataan diatas meterai Rp 1.000,- dengan disaksikan 2 (dua) orang serta diketahui oleh Kelurahan Tanjung Barat serta Daftar Keterangan obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 12 Agustus 1989;

Jelas sekali bahwa keberadaan Surat milik Tergugat II tersebut dan kemudian diikuti dengan tindakan Pelepasan Hak kepada Tergugat I, nyata- nyata adalah perbuatan jual beli tanah yang bertentangan dengan



hukum pertanahan, (lihat bukti T-38 tentang bukti dimana terdapat stempel Notaris/PPAT yang sudah ada di Jakarta tahun 1986);

12. Bahwa Tergugat III selaku Ahliwaris H. Durahman bin Iram juga mengaku pemilik tanah berdasarkan Girik C 256 namun diketahui dasar dan alasan serta alas hak dari pengakuan tersebut selain daripada Surat Pernyataan Tergugat II selaku Kuasa Ahliwaris H. Durahman bin Iram tertanggal 20 Oktober 1993. Dan apabila diperhatikan secara teliti isi surat pernyataan ternyata tidak ada dijelaskan alas hak yang menyatakan bahwa Ahliwaris H. Durahman Bin Iram adalah pemilik tanah tersebut selain daripada hanya surat kuasa tertanggal 20 Oktober 1993, yang menyatakan para Ahliwaris Durahman bin Iram memberikan kuasa kepada Mukmin bin Muhajir untuk menerima uang dan menerima hasil penjualan sebidang tanah seluas  $\pm 556$  m<sup>2</sup> milik pemberi kuasa ;

Dengan demikian jelas-jelas bahwa tindakan Tergugat III yang mengaku ngaku sebagai pemilik sebidang tanah apalagi menjualnya hanya berdasarkan Surat Kuasa atau dengan kata lain tanpa dasar hukum yang jelas sebagaimana dimaksud Hukum Pertanahan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

13. Bahwa Tergugat IV sebagai Ahliwaris H. Durahman bin Iram juga mengaku Pemilik tanah seluas  $\pm 600$  m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No.256 yang Tanj Barat No.12 Kecamatan Pasar Minggu Kawedanan Kramatdjati Djakarta Raja (vide bukti T-33 putusan PN Jakarta Selatan No.324/ Pdt.G/2003/PN.Jaksel) jelas tidak dapat diterima menurut hukum sebagai bukti kepemilikan yang sah terhadap suatu obyek tanah dan bangunan (apalagi kemudian diketahui dan diteliti bahwa diatas tanah tersebut jelas bahwa pemilik yang sah adalah Penggugat sebagaimana Surat Drs. Erpawandi selaku Wakil Camat Jagakarsa No. 62/1.711.2 tertanggal 9 Januari 2001 dan surat Drs. H. Zainuddin Tohir selaku camat Jagakarsa No.272/1.711.2 tanggal 28 Mei 2001);

Apabila diperhatikan maka jelas bahwa obyek tanah sebagaimana diakui adalah milik Ahliwaris H. Durahman bin Iram tersebut berbeda dengan surat pernyataan Mukmi bin Muhajir tertanggal 26 September 1994,



dimana terdapat luas tanah yang berbeda dengan yang dihibahkan kepadanya.

Dalam surat pernyataannya, Mukmin bin Muhajir menyatakan bahwa Girik C 256 Persil 93 D III seluas  $\pm 733$  m<sup>2</sup> dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik TCP ;

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik TCP ;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik TCP ;

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik TCP ;

Sementara luas tanah yang dihibahkan berdasarkan Akta Hibah adalah 600 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah TCP ;

Sebelah Timur : tanah milik Haji Jahidi;

Sebelah Selatan : tanah milik TCP ;

Sebelah Barat : tanah Hamdani;

Oleh karena itu, maka terbukti adanya ketidak jelasan baik luas tanah dan batas-batas tanah yang dimiliki oleh Tergugat IV sehingga patut dan beralasan bahwa alas hak yang dimilikinya serta dan untuk menghibahkan tanah untuk dijual kepada Tergugat I hanya berdasarkan Surat Pelepasan Hak dihadapan Lurah dan Camat (dan bukan dihadapan Notaris/PPAT sesuai ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku) maka jelas bahwa Jual beli dimaksud bertentangan dengan hukum dan tidak sah . Apalagi memang terbukti bahwa Penggugat lah yang merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Surat Wakil Camat dan Camat Jagakarsa sebagaimana tersebut diatas ;

14. Bahwa pengakuan Tergugat V mengenai kepemilikan atas obyek tanah berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No,5650 tanggal 11 Juli 1988 dan Surat Pernyataan tertanggal 27 Mei 1994 adalah tidak sesuai dengan Ketantuan Tena=tang Kepemilikan Tanah menurut hukum Pertanahan. Jelas sekali bahwa Daftar Keterangan Obyek Pajak buykanlah merupakan bukti kepemilikan apalahi Surat Pernyataan sepihak;

Dengan demikian , maka tindakan Tergugat tersebut yang mengaku-ngaku pemilik tanah yang sah atas dasar Daftar Keterangan Obyek Pajak dan Surat Pernyataan termasuk melakukan penjualan kepada Tergugat I



berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan kemudian jelas diketahui bahwa obyek tanah yang dijual tersebut adalah milik Penggugat, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah merugikan Penggugat;

15. Bahwa Tergugat V yang mengaku memiliki obyek tanah berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.5652 tanggal 11 Juli 1988 dan Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 1995 adalah tidak sesuai dengan Ketentuan tentang Kepemilikan Tanah menurut hukum pertanahan. Dan sebagaimana surat pernyataan bukanlah merupakan bukti kepemilikan apalagi surat pernyataan sepihak ;

Bahwa jika diteliti Surat Pernyataan Hamdani bin Muhajir tanggal 27 Februari 1994 dan 27 Mei 1994 maka terdapat hak yang ganjil, yaitu :

- ke-2 Surat Pernyataan tersebut masing-masing diketahui oleh Usman Abdullah selaku Lurah Tanjung Barat tertanggal 1 Maret 1995. Surat Pernyataan tanggal 27 Mei 1994 diketahui oleh Lurah Tanjung Barat Nomor : 60/1.711.1 tanggal 1 Maret 1995 sementara Surat Pernyataan tanggal 17 Pebruari 1995 juga diketahui Lurah Tanjung Barat Nomor : 61/1/7111.1 tanggal 1 Maret 1995;
- Meski Surat Pernyataan tanggal 27 Pebruari 1995 tersebut baru diketahui oleh Lurah tanggal 1 Maret 1995 namun ternyata Hamdani selaku Kuasa Tergugat V telah menjual tanah tersebut sebagaimana Surat Pelepasan Hak tanggal 28 Pebruari 1995 padahal jelas sekali bahwa Surat Pernyataan tersebut baru diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Tanjung pada tanggal 1 Maret 1995 atau setelah terjadinya penjualan;

16. Bahwa pengakuan Tergugat VII selaku pemilik tanah sebagaimana Surat Pelepasan Hak tanggal 28 Februari 1995 juga mengandung kejanggalan . Sebagaimana uraian kami diatas maka pengakuan kepemilikan dan penjualan tersebut jelas-jelas bertentangan menurut hukum pertanahan dimana dasar kepemilikan Tergugat VII hanya berupa Daftar Keterangan Obyek Pajak No.5651 tanggal 11 Juli 1988 dan Surat Pernyataan tanggal 27 Februari 1995;

Selain itu, klien menduga bahwa keberadaan Surat Daftar Keterangan Obyek dimaksud, Surat Pernyataan tersebut diduga dibuat secara melawan



hukum karena baik bentuk dan isi surat-surat tersebut hampir sama namun dibuat seolah-olah pada tanggal dan tahun yang berbeda. Oleh karenanya, klien kami juga Mereserve Haknya untuk melaporkan dugaan tindak pidana tersebut ke Pihak Kepolisian;

17. Bahwa Tergugat VIII, tanpa didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum pertanahan, juga telah mengaku memiliki dan menjual obyek tanah Hak Milik Adat Hasil Bumi . Persil D III Blok 93 Kohir C 7505, terletak di Jalan Setapak Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 700 m<sup>2</sup>, dan dijual ke Haji Sanwani seharga Rp 14.000.000,- sebagaimana Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No.1905/Ps.Minggu/1990 tanggal 14 Juni 1990 (vide bukti T-41 hal.19 Putusan PN Jakarta Selatan No. 324/Pdt.G/2003.PN.Jaksel tanggal 2 Desember 2003);

Padahal jelas menurut hukum bahwa bukti kepemilikan obyek tanah milik tersebut tidak ada dan anehnya pada tanggal 01 Agustus 1990, terbit Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor :7595 atas nama H. Sanwani;

Adanya Daftar Keterangan Obyek Milik H. Sanwani tersebut jelas tidak sah dan bertentangan dengan hukum karena seharusnya yang terbit adalah Daftar Keterangan Obyek Pajak milik Siti Zubaedah ;

Oleh karena itu maka jelas bahwa Pengakuan Kepemilikan Tanah oleh Tergugat VIII dan menjualnya ke H. Sanwani adalah bertentangan dengan Hukum Pertanahan apalagi jelas kemudian diketahui bahwa sebenarnya obyek tanah yang dijual tersebut adalah milik Penggugat;

18. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada no. 19 diatas maka alas hak Tergugat IX yang mengaku Pemilik tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil 111 Blok 93 Kohir C 7512, terletak di Jalan Setapak Rukun Tetangga 010 Rukun Warga 01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 400 m<sup>2</sup>, yang telah dijual ke Haji Sanwani seharga Rp8.000.000,- sebagaimana Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No.1907/Ps.Minggu/1990 tanggal 14 Juni 1990 adalah bertentangan dengan hukum;

Namun anehnya bukti Kepemilikan tersebut didasarkan atas Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan

Hal. 13 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



No.7593 tanggal 01 Agustus 1990 dan selanjutnya dijual oleh H. Sanwani kepada Tergugat I senilai Rp66.150.000,-;

19. Bahwa klaim Tergugat X yang memiliki dan menjual Tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil D III Blok 93 Kohir C 7843, terletak di Jalan Setapak Rt.010/Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 100 m2, dan dijual ke Haji Sanwani seharga Rp3.500.000,- adalah bertentangan dengan Hukum karena selain obyek tanah tersebut milik Penggugat, juga Bukti Kepemilikan Tergugat X tidak ada selain Daftar Keterangan Obyek Pajak No.7929 milik H. Sanwani tertanggal 12 Maret 1991;

Jelas sekali bahwa dengan tidak adanya bukti kepemilikan hak Tergugat X maka tidaklah berdasar pengakuan Tergugat X tersebut dan tindakan Tergugat X yang menjual tanah tersebut ke H. Sanwani tanpa dasar kepemilikan yang sah juga adalah cacat hukum termasuk penjualan obyek tanah yang dibeli H. Sanwani kepada Tergugat I;

20. Bahwa Pengakuan Tergugat XI yang mengaku dan telah menjual Tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil D. 93 Kohir C 7841, terletak di Jalan Rt.010/01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 400 m2, dijual ke Haji Sanwani seharga Rp8.000.000,- sebagaimana Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No.348/ Ps.Minggu/1991 tanggal 29 Januari 1991, tidak didasarkan atas bukti Kepemilikan yang sah atas Obyek Tanah menurut Hukum Pertanahan namun hanya berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak No.7929 milik H. Sanwani tertanggal 12 Maret 1991, hal mana obyek tanah yang dijual tersebut kemudian diketahui adalah milik Penggugat. Oleh karena itu, penjualan yang dilakukan kembali oleh H. Sanwani kepada Tergugat I juga adalah cacat hukum dan tidak sah;

21. Bahwa dasar kepemilikan Tergugat XII atas Obyek Tanah tersebut berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Ipeda Sektor Perkotaan Khusus DKI Jakarta No. C. 4224 milik Agung Widodo tanggal 20 Oktober 1988, yang diterbitkan Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Selatan, jelas sekali bertentangan dengan hukum Pertanahan mengenai bukti Kepemilikan Hak Milik atas tanah. Jelas sekali bahwa bukti Daftar Keterangan Obyek dimaksud bukanlah





bukti kepemilikan sehingga dengan demikian dasar Tergugat XII untuk menjual Obyek Tanah tersebut kepada Tergugat I adalah Cacat Hukum dan tidak sah;

22. Bahwa berdasarkan hukum pertanahan, yaitu pasal 22 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah ;
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena:
  - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah ;
  - b. ketentuan Undang-Undang ;

Dengan demikian maka jelas bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah cacat hukum karena bahwa dasar kepemilikan obyek tanah tersebut tidaklah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan bahwa jual beli tersebut juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena obyek tanah yang diperjualbelikan tersebut terbukti secara sah adalah milik Penggugat;

Oleh karena itu, selain tindakan Para Tergugat terbukti melawan hukum secara Perdata, maka klien kamipun Mereserve hak untuk mengajukan upaya hukum pidana yaitu dengan melaporkannya ke pihak kepolisian karena Surat Pelepasan Hak, Daftar Keterangan Obyek Pajak, Akta Jual Beli tersebut diduga dilakukan secara melawan hukum menurut hukum pidana;

23. Oleh karena, sangatlah berdasar dan beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menengabulkan gugatan Penggugat karena sudah terbukti bahwa Obyek tanah yang diperjual belikan tersebut adalah milik Penggugat;

Bahwa Obyek Tanah Milik Penggugat Bukanlah Obyek Sertifikat Hak Pakai Nomor 85/Tanjung Barat Nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang diserahkan Tergugat I kepada Pemerintah untuk dijadikan Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Karena Obyek Tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Pakai tersebut berasal dari Eigendom 8280 yang tetaknya bukan di Tanah Milik Penggugat;

Hal. 15 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



24. Bahwa sesuai Surat Drs. Erpawandi selaku Wakil Camat Jagakarsa No.62/1.711.2 tertanggal 9 Januari 2001, Hal. Laporan Resume TCP dan Surat Drs. H. Zainuddin Tohir selaku Camat Jagakarsa No. 272/1.711.2 tanggal 28 Mei 2001, Lampiran Perihal Masalah Tanah Ahliwaris Yahya bin Jerih, ditujukan kepada Bapak Anom H. Reksodirdjo selaku Direktur PT. TCP Jl. HR. Rasuna Said Kav.X-0 di Jakarta serta Tembusan (1). Walikotamadya Jakarta Selatan, (2), Wakilo Walikotamadya Jakarta Selatan, (3) Ka.Biro Bina Pem.Prop,DKI Jakarta, (4). Astapraja Kodya Jakarta Slatan, (5). Ka,Kan BPN Kodya Jakarta Selatan, (6). Ka.Bag. Hukum Kodya Jakarta Selatan, (7). Ka Bag Tata Pem Kodya Jakarta Selatan, (8). Lurah Tanjung Barat, (9). Ka,.Kan Pelayanan PBB Jakarta Selatan, (10). Ahli waris Alm. Yahya bin Jerih , jelas sekali bahwa selain Tanah milik Pemda tersebut tidak terletak diatas Obyek Tanah Milik Penggugat, ternyata Obyek Tanah tersebut berasal dari bekas Eigendom 8280, dimana Tanah Bekas Eigendom 8280 terletak di Tanjung Barat Kelurahan Tanjung Barat sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 21/Tanjung Barat atas nama milik Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Vide bukti Surat tertanggal 9 Januari 2001 hal. 5 paragraf 3-4 );
25. Dengan demikian maka jelas bahwa tindakan Tergugat I yang akan menyerahkan tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat I untuk dijadikan Fasum dan Fasos Perumahan Tanjung Mas Raya jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum;

**E. AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT;**

26. Bahwa perbuatan meiwawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana diuraikan diatas teiah menimbulkan kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat;

**KERUGIAN MATERIIL & IMMATERIIL :**

27. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat, maka Penggugat kehilangan Obyek Tanah seluas 6335 m2 saat ini Penggugat hidup dalam kondisi yang memprihatinkan karena meskipun secara hukum secara sah dan meyakjinkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah tetapi tidak dapat memperoleh kenikmatan atas obyek tanah tersebut apalagi untuk



menjualnya demi kelangsungan hidup Penggugat dan ahliwarisnya sejak April 2000. Oleh karena itu, sangatlah beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan materiil berupa Pengembalian obyek tanah tersebut kembali kepada Penggugat seluas 6.535 m2 sebagai milik yang sah serta tuntutan nilai kerugian akibat tidak dapat diperolehnya kenikmatan atas tanah tersebut sejak bulan April 2000 yaitu : 8 (delapan) tahun X (6.535m2 X NJOP bulan April 2000, yaitu sebesar Rp 1.032.000,-) X bunga 6%/tahun (berdasarkan Yurisprudensi tetap di Indonesia) = Rp 3.237.177.600,- ( tiga milyar dua ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus rupiah);

28. Bahwa akibat tindakan melawan hukum Para Tergugat tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian immateriil berupa stress dan meninggal, sakit-sakitan dan hidup susah termasuk anak-anak Penggugat tidak mendapat hidup layak dimana mereka tidak mendapatkan kehidupan yang bahagia serta pendidikan yang layak yang seharusnya dapat diperoleh dari orangtuanya selaku pemilik tanah yang sah, yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah);
29. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusioner), maka Penggugat mohon diletakkan sita jaminan yang akan diuraikan dalam surat permohonan secara tersendiri;
30. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya kepentingan Penggugat tersebut, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi atau upaya hukum lain dari Tergugat (uitvoerbaar bij voerraad);

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat diatas, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa aquo yang terhormat berkenan untuk memeriksa perkara ini dan berkenan pula untuk memutuskan :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Drs. Erpawandi selaku Wakil Camat Jagakarsa No.62/1.711.2 tertanggal 9 Januari 2001 dan Surat Drs. H. Zainuddin Tohir

Hal. 17 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



selaku Camat Jagakarsa No.272/1.711.2 tanggal 28 Mei 2001 adalah sah menurut hukum dan berlaku bagi Para Pihak;

3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah menurut hukum atas Obyek Tanah seluas 6.535 m2 berdasarkan Girik C.520, yang terletak di Kelurahan Tanjung Barat Rt.010/Rw.01 Kecamatan Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan (dahulu) dan sekarang Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jin. Elang dan saat ini merupakan bagian dari obyek fasilitas sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum), yaitu dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Elang Mas/Tanah PT.TCP . Sebelah

Timur : berbatasan dengan tanah PT. TCP .

Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah PT. TCP .

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah PT. TCP .

3. Menyatakan hukumnya bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

4. Menyatakan :

- a. Surat Pelepasan Hak tanggal 28 Oktober 1993 antara Mukmin bin Muhajir dan Ir. Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah menurut hukum dan batal;
- b. Surat Pelepasan Hak tanggal 19 Januari 1995 antara Mukmin bin Muhajir dan Ir. Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah menurut hukum dan batal;
- c. Surat Pelepasan Hak tanggal 28 Pebruari 1995 antara Hamdani bin Muhajir dan Ir. Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah menurut hukum dan batal;
- d. Surat Pelepasan Hak tanggal 19 Januari 1995 antara Mukmin bin Muhajir dan Ir. Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah menurut hukum dan batal;
- e. Surat Pelepasan Hak tanggal 28 Februari 1995 antara Hamdani bin Muhajir dan Ir. Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah menurut hukum dan batal;
- f. Surat Pelepasan Hak tanggal 28 Pebruari 1995 antara Marwati dan dan Ir. Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah menurut hukum dan batal;



- g. Akta Jual Beli No. 1905/Ps.Minggu/1990 tanggal 14 Juni 1990 antara Siti Zubaedah dan Haji Sanwani dan Surat Pelepasan Hak tanggal 23 Desember 1992 antara Haji Sanwani dan Ir. Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal;
- h. Akta Jual Beli No. 1907/Ps.Minggu/1990 tanggal 14 Juni 1990 antara Nyonya Sukarni Sumohady dan Haji Sanwani dan Surat Pelepasan Hak tanggal 23 Desember 1992 antara Haji Sanwani dan Ir. Roushdy arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal;
- i. Akta Jual Beli No.349/Ps.Minggu/1991 tanggal 29 Januari 1991 antara Tan A Yong dan Haji Sanwani dan Surat Pelepasan Hak tanggal 23 Desember 1992 antara Haji Sanwani dan Ir. Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal;
- j. Akta Jual Beli No.348/Ps.Minggu/1991 tanggal 29 Januari 1991 antara Muchamad Tadjuwid dan Haji Sanwani adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal ;
- k. Surat Pelepasan Hak tanggal 16 Oktober 1993 antara Agung Widodo dan Roushdy Arras Jenie adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal ;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sejak Penggugat tidak dapat memperoleh kenikmatan atas obyek tanah seluas 6.535 m2 sejak bulan April 2000 senilai : 8 tahun X (6.535 m2 X NJOP/m) X 6%/tahun = Rp 3.237.177.600,- (tiga milyar dua ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus rupiah) ;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp32.000.000.000,- ( tiga puluh dua milyar rupiah);
8. Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lain dari Para Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad) ;
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan ini ;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;
- SUBSIDAIR :**

Hal. 19 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c1. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa yang terhormat perkara berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**I. PENEGASAN**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah seluruh dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya;

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI**

**II. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM (Exceptio Res Judicata)**

2. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 9 September 2008 register perkara No.1108/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. dengan alasan/materi, obyek dan subyek gugatan sebagai berikut:

**2.1. Obyek Gugatan :**

Permasalahan perolehan dan kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan Elang Mas, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Pakai No.85/Tanjung Barat, seluas 15.000 M<sup>2</sup>, terdaftarr atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Turut Tergugat I) , Surat Ukur No.09.04.09.01.06299/1999 tertanggal 22 Juli 1999 (selanjutnya akan disebut SHP No.85/Tanjung Barat);

**2.2. Alasan Gugatan .**

Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

**2.3. Subyek Gugatan :**

- Penggugat : Zaini Bin Yahya .
- Tergugat I s/d XII : PT.TCP Internusa, Mukmin bin Muhazir, Ahli Waris H. Rurahman bin Iram, Amzah Ubaidzillah bin Aluwi, Hamdani bin Muhajir, Ahliwaris Mudemar bin Muhajir, Marwati binti Muhajir, Siti Zubaedah, Ny. Sukarni Sumohady, Tan A Yong, Muhamad Tadjuwid, Agung Widodo;
- Turut Tergugat I : Pemda DKI Jakarta cq Walikotamadya Jakarta Selatan;





- Turut Tergugat II: Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;

3. Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat register perkara No.1108/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. tersebut diatas Penggugat sudah mengajukan 4 (empat) kali gugatan dengan subyek dan obyek serta permasalahan hukum yang sama, yaitu :

3.1. Perkara No.944/Pdt.G/2005/PN. Jkt.Sel.:

3.1.1. Obyek Gugatan :

Permasalahan perolehan dan kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan Elang Mas Tanjung Barat Jakarta Selatan, dengan SHP No.85/Tanjung Barat;

3.1.2. Alasan Gugatan .

Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

3.1.3. Subyek Gugatan.

- Penggugat . Zaini Bin Yahya .
- Tergugat I : PT. TCP Internusa .
- Turut Tergugat I : Pemda DKI Jakarta cq Walikotamadya Jakarta Selatan.
- Turut Tergugat II : Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;

Bahwa terhadap perkara tersebut , Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus sebagaimana ternyata dalam putusannya No.944/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Sel. juncto No.211/Pdt/2007/PT.DKI dan perkara tersebut saat ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde). Amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I untuk sebagian ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Nebis in idem ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima ;

Hal. 21 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



Dalam Konpensasi dan Rekompensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekompensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan dianggarkan sebesar Rp779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Kemudian dalam pemeriksaan tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Agustus 2006 Nomor 944/Pdt.G/2005.PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Bahwa dengan demikian perkara yang telah diputus NEBIS IN IDEM baik oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde), oleh karenanya permasalahan hukum tersebut tidak lagi dapat dimintakan pemeriksaan ulang oleh Pengadilan yang sama (vide Pasal 1917 KUHPerdara, Yurisprudensi MARI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976, No. 497 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 dan No.1121 K/Sip/1973 tanggal 22 Oktober 1975);

### 3.2. Perkara No. 324/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Sel.

#### 3.2.1. Obyek gugatan

Permasalahan perolehan dan kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan Elang Mas Tanjung Barat Jakarta Selatan, dengan SHP No. 85/ Tanjung Barat;

#### 3.2.2. Alasan Gugatan ;

Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pra Tergugat;



3.2.3. Subyek Gugatan

- Penggugat : Zaini Bin Yahya ;
- Tergugat I : PT. TCP Internusa ;
- Turut Tergugat I : Pemda DKI Jakarta cq Walikotamadya Jakarta Selatan.
- Turut Tergugat II : Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;

Bahwa terhadap perkara perdata tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memutus pada tanggal 2 Desember 2003 adapun isi putusan tersebut memenangkan Tergugat I dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde);

3.3. Perkara No. 294/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Sel.

3.3.1. Obyek Gugatan

Permasalahan perolehan dan kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan Elang Mas, Tanjung Barat Jakarta Selatan, dengan SHP No. 85/Tanjung Barat;

3.3.2. Alasan Gugatan.

Pembatalan SHP No.85/Tanjung Barat seluas 15.000 m2 terdaftar atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;

3.3.3. Subyek Gugatan .

- Penggugat : Zaini Bin Yahya .
- Tergugat I : Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.
- Turut Tergugat II: PT. TCP Internusa .
- Turut Tergugat III: Pemda DKI Jakarta cq Walikotamadya Jakarta Selatan.

Perkara inipun telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

4. Bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana Tergugat I uraikan dengan jelas dan rinci diatas telah terbukti secara nyata bahwa gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat dalam register perkara No.1108/Pdt.G/ 2008/PN.Jkt.Sel. telah memenuhi seluruh persyaratan dan unsur NEBIS IN IDEM sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPperdata , karena baik subyek

Hal. 23 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



gugatan, obyek gugatan dan alasan gugatan adalah sama dengan perkara register;

- (a). No.944/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Sel.
- (b). No.324/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Sel.
- (c). No.294/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Sel.

5. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat No.1108/ Pdt.G/2008/ PN.Jkt.Sel. selain telah memenuhi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara mengenai Nebis In Idem, yaitu obyek gugatan, alasan gugatan dan subyek gugatan sama. Hal tersebut juga diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai Nebis In Idem yaitu :

- 5.1 Putusan Mahkamah Agung RI No.647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 dalam perkara : 1.1. Nengah Ngembeng ; 2.1. Wajan Kitjen dkk. Lawan 1.1. Komang Pitja, 2.1. Nengah Djelenteh dkk. Dengan susunan Majelis 1. BRM NG Hanindjopoetro Sosropranoto, SH ; 2. Palti Radja Siregar, SH. 3. Sri Widodojati Wiratmo Soekito, SH ;
- 5.2 Putusan Mahkamah Agung RI No. 497 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 dalam perkara : 1. Ny. Wrantohardjono, 2. Ny. Soelarti alias Wirjowijoto, 3. Soejatoro Yotosoekismo lawan Somopawiro alias Wirjowijoto. Dengan susunan Majelis 1. DH. Limbanradja, SH ; 2. Busthanul Arifin, SH; 3. R>Z Asikin Kusumah Atmadja, SH ;
- 5.3 Putusan Mahkamah Agung RI No.1121 K/Sip/1973 tanggal 22 Oktober 1975 dalam perkara Chandra Wami lawan Samsuodin dan Eddy Ginawan, Jihan Yus, Dimas Perusahaan Kotamadya Medan. Dengan susunan Majelis 1. Drs. R. Santoso Poedjosoebroto, SH., 2. Busthanul Arifin, SH, 3. R.Z. Asikin Kusumah Atmadja, SH ;

6. Bahwa selain bukti dan fakta hukum diatas, gugatan Penggugat pun telah memenuhi persyaratan Nebis In Idem dalam Pasal 1917 KUHPerdara, yaitu :
- a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya ;
  - b. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
  - c. Putusan yang bersifat positif, yaitu ada putusan yang menyatakan perkara Nebis In Idem (Perkara No.944/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Sel. junto No.211/ Pdt/2007/ PT.DKI);
  - d. Subyek atau pihak yang berperkara sama ;



- e. Obyek gugatan sama ;
7. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo tidak diragukan lagi telah memenuhi seluruh syarat-syarat Nebis In Idem dalam pasal 1917 KUHPerdara , oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 1108/Pdt.G/.2008/PN.Jkt.Sel., harus menyatakan dan memutuskan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**III. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (Exceptio Obscur Libel).**

8. Bahwa dalam mengajukan gugatan a quo, Penggugat terdiri dari 6 (enam) orang yang masing-masing bertindak untuk dirinya sendiri kemuadin memberikan kuasa kepada Ronald Lawrence & Partners, namun dalam gugatannya tidak menyebutkan tempat kedudukan alamat masing-masing dari Para Penggugat tersebut, sehingga mengakibatkan gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas . Bagaimana mestinya penyusunan gugatan yang benar dan menurut hukum dapat kita temui pada doktrin hukum sebagai berikut:
- 8.1. Menurut Ny. Retnowulan Sutanto, SH dan Iskandar Oeripkartowinata, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek halaman 13 paragraf 1 menyebutkan Surat gugatan harus bertanggal, menyebut dengan jelas nama Penggugat dna Tergugat, tempat tinggal mereka dst.;
- 8.2. Disamping itu didalam penjelasan Pasal 118 HIR disebutkan bahwa menurut kelaziman surat permohonan itu dinamakan “Introductief rekest” yang biasanya berisi nama-nama dan tempat tinggal kedua pihak yang bersengketa (Penggugat dan Tergugat), apa yang digugat dan alasan- alasan dari gugatan itu;
- 8.3. Lagi pula patut dipertanyakan apakah Para Penggugat adalah subyek hukum yang berwenang mengajukan gugatan atau tidak ;
9. Bahwa berdasarkan doktrin hukum diatas terlihat dengan jelas gugatan Penggugat diluar dari batasan-batasan hukum yang berlaku dalam penyusunan gugatan, sehingga gugatan Penggugat yang demikian adalah tidak jelas dan kabur;
10. Bahwa Penggugat melakukan gugatan kepada :

Hal. 25 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



- Ahliwaris H. Durahman bin Iram sebagai Tergugat III dan
- Ahliwaris Mudemar bin Muhajir sebagai Tergugat VI; Penyebutan pihak Tergugat III dan Tergugat VI seperti yang dilakukan oleh Penggugat jelas tegas mencerminkan kebingungan dan ketidakmengertian siapa sebenarnya yang digugat karena seharusnya yang digugat harus jelas siapa, beralamat dimana dan dalam kedudukan hukum apa ia digugat seperti diketahui yang dimaksud Ahli waris itu sendiri dari para pewaris yang harus dibuktikan secara tegas oleh Penggugat;

Gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas tegas kabur dan tidak jelas, sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

11. Bahwa lebih tragis lagi ketidakjelasan gugatan Penggugat yang berkaitan dengan penyebutan Ahli Waris H Durahman bin Iram dan Ahliwaris Mudemar bin Muhajir ini terlihat dengan pada dalil Penggugat tentang kedudukan Para Pihak dalam butir 4 dan butir 7 dikutip :

Butir 4,

“Tergugat III sebagai Ahliwaris H. Durahman bin Iram mengaku Pemilik Tanah Milik Adat sebagaimana Surat Kuasa tanggal 20 Oktober 1993 dan Surat Pernyataan Mukmin bin Muhajir tanggal 20 Oktober 1993

Butir 7.

Tergugat VI mengaku pemilik tanah milik adat yang tercatat sebagai mana Surat Pernyataan Hamdani bin Muhajir tanggal 27 Februari 1995 dan berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunandst.”;

Dalil Penggugat butir 4 dan 7 tersebut diatas nyata-nyata menyebutkan bahwa Tergugat III dan Tergugat VI mengaku pemilik tanah milik adat dst., uraian Penggugat yang demikian menjadi tidak jelas siapa sebenarnya pihak Tergugat III dan Tergugat VI apakah ahli waris H Durahman bin ramn dan Ahliwaris Mudemar bin Muhajir ataupun seseorang atau semua dari ahliwaris H. Durahman bin Iram dan Ahliwaris Mudemar bin Muhajir;

12. Bahwa dalil-dalil dalam gugatan Penggugat ternyata satu dengan lainnya saling bertentangan, disatu sisi menyatakan bahwa tanah miliknya bukanlah obyek SHP No.85/Tanjung Barat, namun disisi lainnya





menyebutkan bahwa tanah yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I untuk dijadikan Fasos dan Fasum merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan pertanyaan mendasar dimanakan sebenarnya letak tanah yang diklaim milik Penggugat? Pertentangan dalil Penggugat terlihat jelas pada butir 23 dan butir 25 gugatan yang menyebutkan :

Butir 23.

“Bahwa obyek tanah milik Penggugat bukanlah obyek sertifikat Hak Pakai No.85/Tanjung Barat dst”;

Butir 25.

“ Dengan demikian maka jelas bahwa tindakan Tergugat I yang telah menyerahkan tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat I untuk dijadikan Fasos dan Fasum dst.”;

Patut diketahui oleh Penggugat bahwa tanah yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I adalah tanah dengan HSP No.85/Tanjung Barat untuk dijadikan Fasos dan Fasum, tidak ada tanah lain yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I selain tanah tersebut. Sekiranya benar quod non dalil gugatan Penggugat tersebut, maka tidak ada relevansinya mempermasalahkan tanah Fasos dan Fasum dengan SHP No.85/Tanjung Barat milik Turut Terugat I dalam gugatan Penggugat;

Berdasarkan fakta hukum tersebut ternyata tanah Penggugat yang disebutkan dalam gugatannya menjadi tidak jelas dan entah berantah;

#### **DALAM REKONVENSI :**

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Konvensi ini mohon dianggap sebagai satu bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi antara tahun 1990 sampai dengan tahun 1999 telah membebaskan tanah Girik C 520 Persil 113 b S II seluas 1.303 m2 yang luas sebenarnya hanya seluas 970 m2, terletak di Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya Blok C-8 Jalan Elang Mas Jakarta Selatan ;

Bahwa pembebasan oleh Penbggugat Rekonvensi terhadap Girik C 520 Persil 113 b S.II tersebut dilakukan dengan 3 tahapan yaitu sebagai berikut :

Hal. 27 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



1. Berdasarkan Surat Pelepasan Hak No,213 tanggal 11 Oktober 1990 yang dibuat oleh Camat Jagakarsa dibebaskan seluas 397 m2 dari Mat Sohib bin Yahya selaku kuasa dari ahliwaris Yahya bin Djeri;
2. Berdasarkan Surat Pelepasan Hak No.447 tanggal 28 Februari 1995 dibuat oleh Camat Jagakarsa dibebaskan seluas 637 m2 dan Amsik bin Yahya selaku kuasa dari ahliwaris bin Djeri;
3. Berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.1 tanggal 2 Agustus 199 yang dibuat dihadapan Ny.Siti Nurweni Darmono, SH Notaris di Jakarta seluas 269 m2 dari seluruh ahli waris Yahya bin Djeri;

Bahwa dari luas tanah yang dibebaskan (sebagian berasal dari Girik C 520 Persil 113 b S.II) oleh Penggugat Rekonpensi tersebut kemudian diserahkan kepada Turut Terugat I Dalam Konpensi bersama-sama dengantanah -tanah lainnya, berdasarkan Berita Acara Serah terima Nomor 363/077-73 tanggal 28 Mei 1999 tentang Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Tahap ke II dari Town City Properties Internusa kepada Pemda DKI Jakarta seluruhnya seluas 15.000 m2 ;

Bahwa dari bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang telah dikembalikan diatas, yang diklaim oleh Tergugat Rekonvensi sesuai dengan Girik C 520 sudah tidak ada dan habis, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai dasar hukum lagi untuk menuntut tanah tersebut;

Bahwa ternyata walaupun tanah Girik C 520 telah bebas, namun Tergugat Rekonvenso masih menuntut kepada Penggugat Rekonvensi dengan perkara a quo Terguat Rekonvensi telah 4 (empat) kali menggugat Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar dalam register:

- No. 1108/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel.;
- No. 944/Pdt.G/2005/PN. J kt. Sel.;
- No. 324/Pdt.G/2003/PN. Jkt.Sel.;
- No. 294/Pdt. G/2005/PN. J kt. Sel. ;

Bahwa perbuatan -perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang secara berkali-kali melakukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara . Karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, telah menimbulkan kerugian baik moril maupun materiil, berupa kehilangan waktu dan kesempatan serta nama baik, disamping itu secara materiil Penggugat Rekonvensi



telah kehilangan keuntungan (opportunity lost) dan telah mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit untuk jasa Pengacara dan Konsultan Hukum serta biaya-biaya perkara lainnya;

Bahwa akibat adanya gugatan-gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi membuat Penggugat Rekonvensi tidak terancam dan sangat dirugikan, oleh karenanya pantas dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi immateril akibat kehilangan kesempatan, waktu dan nama baik sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian materil berupa biaya-biaya Pengacara dan biaya-biaya perkara sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar sekaligus dan seketika oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan ini Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Kampung Rawa Rt.003/001 Kelurahan Cipayung Jaya Kecamatan Bojong Gede Kotamadya Depok;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat Nebis In Idem ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matige daad) ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan ganti rugi materil

Hal. 29 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bagian milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Kampung Rawa Rt.003/001 Kelurahan Cipayang Jaya, Kecamatan Bojong Gede Kotamadya Depok ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Atau : Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, IV, V, VI, dan VII mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 11 Desember 2008 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut tidak relevan dengan hak kepemilikan tanah yang dimiliki Para Tergugat II, IV, V, VI dan VII karena Para Tergugat tidak pernah menjual atau melepaskan tanah Para Penggugat kepada pihak lain. Bahwa Para Tergugat II, IV, V, VI dan VII, hanya melepaskan hak miliknya kepada Tergugat I atas sebidang tanah No.599 Persil 113 b II S seluas 5.420 M<sup>2</sup> atas nama Muhajir bin Durahman, dan No.256 Persil 93 III D serta Persil 86 II S, luasnya terjual 2.080 M<sup>2</sup>. bahwa Para Penggugat tidak konsekwen atas gugatan Para Penggugat sebagaimana uraian didalam posita halaman 6 butir 2 d yang menyatakan;  
Bahwa berdasarkan peta ricikan dan hasil ukur, bahwa tanah ahliwaris Almarhum Yahya bin Jeri dengan Persil 93 D III seluas 6.635 M<sup>2</sup> dengan No. girik C. 520 atas nama Yahya bin Jeri belum pernah dibebaskan oleh PT.TCP ini dapat dilihat dari Peta pembebasan berdasarkan data SPH yang diperlihatkan oleh PT.TCP;  
Dengan demikian pengakuan Para Penggugat merupakan suatu bukti nyata bahwa tanah Para Penggugat hanya suatu ilusi belaka. Karena sesuai dengan fakta-fakta dilapangan tanah-tanah Para Tergugat sudah dijual atau telah



dibebaskan kepada PT. TCP pada tahun 1986 secara keseluruhan tanpa ada gangguan dari Para Penggugat;

2. Bahwa dasar hukum gugatan dari Para Penggugat yang mempergunakan Peta Rincik mengklaim tanah Tergugat II, IV, V, VI dan VII, sebagai bagian dari tanah Para Penggugat dan menyatakan Surat dari Drs. Erpawandi selaku Camat Jagakarsa No.62/1.711.2 tanggal 9 Januari 2001 serta Surat Drs. H. Zainuddin Tohir selaku Camat Jagakarsa No.272/1.711.2 tanggal 28 Mei 2001, sah menurut hukum adalah tidak berdasar dan bertentangan dengan Pasal 8 dan Pasal 11 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Pasal 8 : Bentuk daftar tanah dan daftar nama dan cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Pasal 11 (1) : Surat Ukur pada dasarnya adalah kutipan dari Peta Pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal 4;

- (2) : Bentuk Surat Ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria dengan ketentuan bahwa Surat Ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula:

- a. Nomor Pendaftaran;
- b. Nomor dan tahun surat ukur buku tanah;
- c. Nomor pajak;
- d. Uraian letak tanah;
- e. Uraian keadaan tanah;
- f. Luas tanah;
- g. Orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya;

Dari uraian tersebut ternyata rincian tanah sebagai dasar gugatan Penggugat untuk mendapatkan haknya bertentangan dengan hukum, karena satu-satunya lembaga yang berhak untuk petunjuk peta tanah yang sah hanya ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan uraian tersebut senyata-nyatanya gugatan Para Penggugat dinyatakan kabur;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 11 Desember 2008 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 31 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



**I. DALAM EKSEPSI.**

**1. Gugatan Nebis In Idem (Exeptio Res Judicata)**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah merupakan suatu gugatan yang Nebis In Idem, dimana dasar dan obyek gugatan terdahulu yang diajukan sekarang sama dengan gugatan sebelumnya, yaitu sengketa tanah girik C.520 P 93 D dan P.113. B.S. II atas nama Yahya bin Djeri yang terletak di Rt.010 Rw.01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan dengan pihak-pihak Penggugat dan Tergugat yang sama dan perkara yang sudah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

1. Dalam Perkara No. 324/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel. dengan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp 1.329.000,- ( satu juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

2. Dalam perkara No. 294/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel. dengan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang jumlahnya dianggar sebesar Rp329.000,- (tiga ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

3. Dalam perkara No. 944/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel. dengan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat untuk sebagian;
- Menyatakan gugatan Penggugat Nebis In Idem ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa obyek gugatan, alasan gugatan dan subyek gugatan adalah sama dengan perkara terdahulu dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara mengenai nebis in idem, yaitu obyek gugatan, alasan gugatan dan subyek gugatan yang sama, dengan demikian maka gugatan para





Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena merupakan gugatan yang nebis in idem;

2. Gugatan Penggugat tidak Jelas (Absxuur Libel).

Dalam gugatan Penggugat tidak jelas disebutkan batas-batas obyek yang digugat sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 yang pada intinya menyatakan, "karena dalam gugatan tidak menyebutkan dengan jelas batas tanah sengketa, gugatan harus tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No.1108/Pdt.G/ 2008/PN.Jkt.Sel., tanggal 21 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA: DALAM KONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekompensi/ Tergugat Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.821.000,- ( dua juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.104/Pdt/ 2010/PT.DKI., tanggal 12 November 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/ Para Pembanding pada tanggal 11 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/ Para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Desember 2007) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 24 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.1108 Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 07 April 2011;

Hal. 33 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/ Para Terbanding yang pada tanggal 23 Mei 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/ para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 Mei 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ Para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- Bahwa pengakuan Tergugat II-XII yang menyatakan dirinya sebagai Pemilik bidang tanah hanya berdasarkan Surat Pernyataan atau Daftar Keterangan obyek Pajak atau akta hibah atau surat kuasa adalah cacat Hukum karena bertentangan dengan Hukum Pertanahan dan diduga berdasarkan rekayasa dimana Surat Pernyataan, Daftar Obyek Pajak, Akta Hibah dan Akta Jual-beli bukanlah bukti kepemilikan yang sah atas suatu obyek tanah dan Bangunan dan tindakan penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat I hanya berdasarkan Surat Pelepasan Hak adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan Hukum ;
- Bahwa Tergugat I selaku Pembeli Tanah, mengaku telah melakukan Pembayaran Ganti Rugi kepada Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan XII yang mengaku sebagai Pemilik Tanah yang sah berdasarkan Surat Pelepasan Hak ;
- Bahwa Tergugat II mengaku sebagai Pemilik/Pemegang Kuasa atas sebidang Tanah Milik Adat yang tercatat dalam Girik C No. 6095 Persil 119 S II seluas  $\pm$  617 m<sup>2</sup>, terletak di Rt 010 Rw 01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, dengan batas-batas :
  - o Sebelah Utara: berbatasan dengan PT. TCP
  - o Sebelah Timur: berbatasan dengan PT. TCP
  - o Sebelah Selatan: berbatasan dengan PT. TCP
  - o Sebelah Barat: berbatasan dengan PT. TCP,hanya berdasarkan Surat Pernyataan diatas materai Rp 1000, dengan disaksikan 2 (dua) saksi serta diketahui oleh Kelurahan Tanjung Barat serta Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 12 Agustus 1989 ;



- Jelas sekali bahwa keberadaan Surat milik Tergugat II tersebut dan kemudian diikuti dengan tindakan Pelepasan Hak kepada Tergugat I, nyata-nyata adalah perbuatan jual-beli tanah yang bertentangan dengan Hukum Pertanahan. (lihat bukti T-38 tentang Bukti dimana terdapat stempel Notaris/PPAT yang sudah ada di Jakarta tahun 1986);
- Bahwa Tergugat III selaku Ahliwaris H. Durahman bin Iram juga mengaku Pemilik Tanah berdasarkan Girik C 256 namun tidak diketahui dasar dan alasan serta alas hak dari Pengakuan tersebut selain daripada Surat Pernyataan Tergugat II selaku Kuasa Ahli Waris H. Durahman bin Iram tertanggal 20 Oktober 1993. Dan apabila diperhatikan secara teliti isi Surat Pernyataan ternyata tidak ada dijelaskan alas hak yang menyatakan bahwa Ahli Waris H. Durahman bin Iram adalah Pemilik Tanah tersebut selain daripada hanya Surat Kuasa tertanggal 20 Oktober 1993, yang menyatakan Para Ahli Waris Durahman bin Iram memberikan kuasa kepada Mukmin bin Muhajir untuk menerima uang dan menerima hasil penjualan sebidang tanah seluas  $\pm 556 \text{ m}^2$  milik Pemberi Kuasa;
- Bahwa dengan demikian, jelas sekali bahwa tindakan Tergugat III yang mengaku-ngaku sebagai Pemilik sebidang Tanah apalagi menjualnya hanya berdasarkan Surat Kuasa atau dengan kata lain ta/ipa dasar hukum yang jelas sebagaimana dimaksud Hukum Pertanahan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Tergugat IV sebagai Ahliwaris H. Durahman bin Iram juga mengaku Pemilik Tanah seluas  $600 \text{ m}^2$ , berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No 256 yang Tanjung Barat No. 12 Kecamatan Pasar Minggu Kawedanan Kramatdjadi Djakarta Raja (vide bukti 7-33 putusan PN Jakarta selatan No. 324/Pdt.G/2003/PN. Jaksel) jelas tidak dapat diterima menurut Hukum sebagai Bukti Kepemilikan yang Sah terhadap suatu Objek Tanah dan Bangunan (apalagi kemudian diketahui dan diteliti bahwa diatas tanah tersebut jelas bahwa Pemilik yang sah adalah Penggugat sebagaimana Surat Drs. Erpawandi selaku Wakil Camat Jagakarsa No. 62/1.711.2 tertanggal 9 Januari 2001 dan Surat Drs. H. Zainuddinc Tohir selaku Camat Jagakarsa No. 272/1.711.2 tanggal 28 Mei 2001);
- Bahwa apabila diperhatikan maka jelas bahwa Objek Tanah sebagaimana diakui adalah milik Ahli Waris H. Durahman bin Iram tersebut berbeda dengan

Hal. 35 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



Surat Pernyataan Mukmin bin Muhajir tertanggal 26 September 1994, dimana terdapat luas tanah yang berbeda dengan yang dihibahkan kepadanya. Dalam Surat Pernyataannya, Mukmin bin Muhajir menyatakan bahwa Girik C 256 Persil 93D III seluas  $\pm 733\text{m}^2$  dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Milik TCP
- o Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Milik TCP
- o Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Milik TCP
- o Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Milik TCP

sementara luas tanah yang dihibahkan berdasarkan Akta Hibah adalah  $600\text{m}^2$  dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara : Tanah TCP
- o Sebelah Timur : Tanah milik Haji Jahidi
- o Sebelah Selatan : Tanah Milik TCP
- o Sebelah Barat : Tanah Hamdani.

Oleh karena itu, maka jelas terbukti adanya ketidak jelasan baik luas tanah dan batas-batas tanah yang dimiliki oleh Tergugat IV sehingga patut dan beralasan bahwa alas hak yang dimilikinya serta dan untuk menghibahkan tanah untuk dijual kepada Tergugat I hanya berdasarkan Surat Pelepasan Hak dihadapan Lurah dan Camat (dan bukan dihadapan Notaris/PPAT sesuai ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku) maka jelas bahwa Jual Beli dimaksud bertentangan dengan hukum dan tidak sah. Apalagi memang terbukti bahwa Penggugat-lah yang merupakan pemilik yang sah atas objek tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Surat Wakil Camat dan Camat Jagakarsa sebagaimana tersebut diatas;

Bahwa pengakuan Tergugat V mengenai kepemilikan atas objek tanah berdasarkan Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan No. 5650 tanggal 11 Juli 1988 dan Surat Pernyataan tertanggal 27 Mei 1994 adalah tidak sesuai dengan Ketentuan Tentang Kepemilikan Tanah menurut Hukum Pertanahan. Jelas sekali bahwa Daftar Keterangan Objek Pajak bukanlah merupakan Bukti Kepemilikan apalagi Surat Pernyataan sepihak;

- Bahwa dengan demikian, maka tindakan Tergugat tersebut yang mengaku-ngaku pemilik tanah yang sah atas dasar Daftar Keterangan Objek Pajak dan Surat Pernyataan termasuk melakukan penjualan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan kemudian jelas diketahui bahwa objek



tanah yang dijual tersebut adalah milik Penggugat, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah merugikan Penggugat;

- Bahwa Tergugat V yang mengaku memiliki objek tanah berdasarkan Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan No. 5652 tanggal 11 Juli 1988 dan Surat Pernyataan tertanggal 27 Februari 1995 adalah tidak sesuai dengan Ketentuan Tentang Kepemilikan Tanah menurut Hukum Pertanahan. Dan sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa Daftar Keterangan Objek Pajak apalagi Surat Pernyataan bukanlah merupakan Bukti Kepemilikan apalagi Surat Pernyataan sepihak;
- Bahwa jika diteliti Surat Pernyataan Hamdani bin Muhair tanggal 27 Februari 1994 dan 27 Mei 1994 maka terdapat hal yang ganjil yaitu:

ke-2 Surat Pernyataan tersebut masing-masing diketahui oleh Usman Abdullah selaku Lurah Tanjung Barat tertanggal 1 Maret 1995. Surat Pernyataan tanggal 27 Mei 1994 diketahui oleh Lurah Tanjung Barat Nomor : 60/1.711.1 tanggal 1 Maret 1995 sementara Surat Pernyataan tanggal 27 Februari 1995 juga diketahui Lurah Tanjung Barat Nomor 61/1.711.1 tanggal 1 Maret 1995 ;

Meski Surat Pernyataan tanggal 27 Februari 1995 tersebut baru diketahui oleh Lurah tanggal 1 Maret 1995 namun ternyata Hamdani selaku Kuasa Tergugat V telah menjual tanah tersebut sebagaimana surat pelepasan hak tanggal 28 Februari 1995 padahal jelas sekali bahwa Surat Pernyataan tersebut baru diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Tanjung pada tanggal 1 Maret 1995 atau setelah terjadinya Penjualan ;

- Bahwa pengakuan Tergugat VII selaku Pemilik Tanah sebagaimana Surat Pelepasan Hak tanggal 28 Februari 1995 juga mengandung kejanggalan. Sebagaimana uraian kami diatas maka Pengakuan Kepemilikan dan Penjualan tersebut jelas-jelas bertentangan menurut Hukum Pertanahan dimana dasar kepemilikan Tergugat VII hanya berupa Daftar Keterangan Objek Pajak No. 5651 tanggal 11 Juli 1988 dan Surat Pernyataan tanggal 27 Februari 1995 ;
- Bahwa selain itu, kami menduga bahwa keberadaan Surat Daftar Keterangan Objek dimaksud, Surat Pernyataan tersebut diduga dibuat secara melawan hukum karena baik bentuk dan isi Surat-surat tersebut hampir sama namun dibuat seolah-olah pada tanggal dan tahun yang berbeda. Oleh karenanya,

Hal. 37 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014





Klien kami juga mereserve haknya untuk melaporkan dugaan tindak pidana tersebut ke Pihak Kepolisian ;

- Bahwa Tergugat VIII, tanpa didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut Hukum Pertanahan, juga telah mengaku memiliki dan menjual objek tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil D III Blok 93 Kohir C 7505, terletak di Jalan Setapak Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 700m2, dan dijual ke Haji Sanwani seharga Rp 14.000.000,- sebagaimana Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No. 1905/ Ps. Minggu/1990 tanggal 14 Juni 1990. (Vide bukti T-41 hal. 19 Putusan PN Jakarta Selatan No. 324/Pdt.G/2003/PN.Jaksel tanggal 2 Desember 2003) ; Padahal jelas menurut Hukum bahwa Bukti Kepemilikan Objek Tanah Milik tersebut tidak ada dan anehnya pada tanggal 01 Agustus 1990, terbit Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Nomor 7595 atas nama H. Sanwani ;
- Bahwa adanya Daftar Ketetapan Objek milik H. Sanwani tersebut jelas tidak sah dan bertentangan dengan Hukum karena seharusnya yang terbit adalah Daftar Keterangan Objek Pajak milik Siti Zubaedah, Oleh karena itu maka jelas bahwa Pengakuan Kepemilikan Tanah oleh Tergugat VIII dan menjualnya ke H. Sanwani adalah bertentangan dengan Hukum Pertanahan apalagi jelas kemudian diketahui bahwa sebenarnya Objek Tanah yang dijual tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas maka Alas Hak Tergugat IX yang mengaku Pemilik tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil 111 Blok 93 Kohir C 7512, terletak di Jalan Setapak Rukun Tetangga 010 Rukun Warga 01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 400m2, yang telah dijual ke Haji Sanwani seharga Rp 8.000.000,- sebagaimana Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No. 1907/Ps. Minggu/1990 tanggal 14 Juni 1990 adalah bertentangan dengan Hukum;
- Bahwa namun anehnya Bukti Kepemilikan tersebut didasarkan atas Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan No 7593 tanggal 01 Agustus 1990 dan selanjutnya dijual oleh H. Sanwani kepada Tergugat I senilai Rp 66.150.000,-;





- Bahwa klaim Tergugat X yang memiliki dan menjual Tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil D III Blok 93 Kohir C 7843, terletak di Jalan Setapak Rt 010/Rw 01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 100m2, dan dijual ke Haji Sanwani seharga Rp. 3.500.000,- adalah bertentangan dengan Hukum karena selain objek tanah tersebut adalah milik Penggugat, juga Bukti Kepemilikan Tergugat X tidak ada selain Daftar Keterangan Objek Pajak No. 7929 milik H. Sanwani tertanggal 12 Maret 1991;
- Bahwa dengan demikian Jelas sekali bahwa dengan tidak adanya Bukti Kepemilikan Hak Tergugat X maka tidaklah berdasar pengakuan Tergugat X tersebut dan tindakan Tergugat X yang menjual tanah tersebut ke H. Sanwani tanpa dasar kepemilikan yang sah juga adalah Cacat Hukum termasuk penjualan objek tanah yang dibeli H. Sanwani kepada Tergugat I;
- Bahwa pengakuan Tergugat XI yang mengaku dan telah menjual Tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat Pajak Hasil Bumi, Persil D III Blok 93 Kohir C 7841, terletak di Jalan Rt 010/01 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 400m2, dijual ke Haji Sanwani seharga Rp 8.000.000,- sebagaimana Akta Jual Beli Camat Drs. Abdul Mufti selaku PPAT No. 348/Ps. Minggu/1991 tanggal 29 Januari 1991, tidak didasarkan atas Bukti Kepemilikan yang sah atas Objek Tanah menurut Hukum Pertanahan namun hanya berdasarkan Daftar Keterangan Objek Pajak No. 7929 milik H. Sanwani tertanggal 12 Maret 1991, hal mana Objek tanah yang dijual tersebut kemudian diketahui adalah milik Penggugat. Oleh karena itu, penjualan yang dilakukan kembali oleh H. Sanwani kepada Tergugat I juga adalah cacat hukum dan tidak sah;
- Bahwa dasar kepemilikan Tergugat XII atas Objek Tanah tersebut berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda Sektor Perkotaan Khusus DKI Jakarta No. C 4224 milik Agung Widodo tanggal 20 Oktober 1988, yang diterbitkan Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Selatan, jelas sekali bertentangan dengan Hukum Pertanahan mengenai Bukti Kepemilikan Hak Milik atas Tanah. Jelas sekali bahwa bukti Daftar Keterangan Objek dimaksud bukanlah Bukti Kepemilikan sehingga dengan demikian dasar Tergugat XII untuk menjual Objek Tanah tersebut kepada Tergugat I adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah;

Hal. 39 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



- Bahwa berdasarkan Hukum Pertanahan, yaitu Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disebutkan:

(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Tergugat IX yang mengaku Pemilik tanah Bekas Tanah Hak Milik Adat milik terjadi karena :

- a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- b. ketentuan Undang-undang,

Dengan demikian maka jelas bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah cacat hukum karena terbukti bahwa dasar kepemilikan objek tanah tersebut tidaklah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan bahwa jual beli tersebut juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena objek tanah yang diperjual-belikan tersebut terbukti secara sah adalah milik Penggugat;

Oleh karena itu, selain Tindakan Para Tergugat terbukti melawan hukum secara Perdata, maka Mien kamioun Mereserve Hak untuk mengajukan upaya hukum pidana yaitu dengan melaporkannya ke Pihak Kepolisian karena Surat Pelepasan Hak, Daftar Keteranaan Obyek Pajak, Akta Jual Beli tersebut diduga dilakukan secara melawan hukum menurut Hukum Pidana;

- Bahwa oleh karenanya, sangatlah berdasar dan beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat karena sudah terbukti bahwa Objek tanah yang diperjual-belikan tersebut adalah milik Penggugat ;

Bahwa objek tanah milik Penggugat bukanlah objek Sertifikat Hak Pakai Nomor 85/Tanjung Barat atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang diserahkan Tergugat I kepada Pemerintah untuk diajdikan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) karena objek tanah yang dimaksud pada Sertifikat Hak Pakai tersebut berasal dari eigendom 8280 yang letaknya bukan di tanah milik Penggugat;

- Bahwa sesuai Surat Drs. Erpawandi selaku Wakil Camat Jagakarsa No. 62/1.711.2 tertanggal 9 Januari 2001, Hal: Laporan Resume TCP dan Surat Drs. H. Zainuddin Tohir selaku Camat Jagakarsa No.272/1.711.2 tanggal 28 Mei 2001, Lampiran: - Perihal Masalah Tanah Ahli Waris Yahya Bin Jerih, ditujukan



kepada Bapak Anom H. Reksodirdjo selaku Direksi PT. TCP, Jl. HR. Rasuna Said Kav. X-0 di Jakarta serta Tembusan :

- (1). Walikotaamadya Jakarta Selatan,
- (2). Wakil Walikotaamadya Jakarta Selatan,
- (3). Ka. Biro Bina Pern. Prop. DKI Jakarta,
- (4). Astapraja Kodya Jakarta Selatan,
- (5). Ka,. Kan. BPN Kodya Jakarta Selatan,
- (6). Ka. Bag. Hukum Kodya Jakarta Selatan,
- (7). Ka. Bag. Tata Pern. Kodya Jakarta Selatan,
- (8). Lurah Tanjung Barat,
- (9). Ka. Kan Pelayanan PBB Jakarta Selatan,
- (10). Ahli Waris Aim. Yahya Bin Jerih,

jelas sekali bahwa selain Tanah milik Pemda tersebut tidak terletak diatas Objek Tanah Milik Penggugat, ternyata Objek Tanah tersebut berasal dari bekas Eigendom 8280, dimana Tanah Bekas Eigendom 8280 terletak di Tanjung Barat dimana terdapat Gedung BPG, Lapangan Bola serta Bekas Gedung Kantor Kelurahan Tanjung Barat sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 21/Tanjung Barat atas nama milik Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (Vide Bukti Surat tertanggal 9 Januari 2001 hal. 5 paragraf 3-4);

- Bahwa dengan demikian maka jelas bahwa tindakan Tergugat I yang telah menyerahkan tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat I untuk dijadikan dijadikan Fasum dan Fasos Perumahan Tanjung Mas Raya jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum;
- Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana diuraikan diatas telah menimbulkan kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat ;

**KERUGIAN MATERIIL & IMMATERIL :**

- Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat, maka Penggugat kehilangan Objek Tanah seluas 6535m2 dan saat ini Penggugat hidup dalam kondisi yang memprihatinkan karena meskipun secara hukum secara sah dan meyakinkan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang Sah tetapi tidak dapat menikmati Tanah tersebut apalagi untuk menjualnya demi kelangsungan hidup Penggugat dan ahliwarisnya sejak April-2000. Oleh karena itu, sangatlah beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan materiil berupa Pengembalian Objek Tanah

Hal. 41 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



tersebut kembali kepada Penggugat seluas 6535 m2 sebagai Pemilik Yang Sah serta tuntutan nilai kerugian akibat tidak dapat diperolehnya kenikmatan atas tanah tersebut sejak bulan April 2000 yaitu: 8 (delapan) tahun x (6535 m2 x NJOP bulan April 2000, yaitu sebesar Rp1.032.000,-) x bunga 6% /tahun (berdasarkan Yurisprudensi Tetap di Indonesia) = Rp 3,237.177.600,- (tiga milyar dua ratus tigapuluh tujuh juta seratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus rupiah) ;

- Bahwa akibat tindakan melawan hukum Para Tergugat tersebut sehingga Penggugat mengalami kerugian immateril berupa stress dan meninggal, sakit-sakitan dan hidup susah termasuk anak-anak Penggugat tidak mendapat hidup layak dimana mereka tidak mendapatkan kehidupan yang bahagia serta pendidikan yang layak yang seharusnya dapat diperoleh dari orangtuanya selaku pemilik tanah yang sah, yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp 32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan-alasan para Pemohon Kasasi :

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah tepat dan benar, serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa telah benar bahwa untuk dapat diterima secara formal suatu gugatan harus memuat identitas pihak-pihak secara jelas, hal mana tidak terbukti adanya dalam gugatan a quo karena dalam menyebutkan identitas Tergugat III dan Tergugat VI Para Penggugat hanya menyebutkan Ahli Waris H. Durrahman bin Iram dan Ahli waris Mudemar bin Muhajir tanpa menyebutkan secara rinci siapa saja Para ahli waris tersebut sehingga adalah benar gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah tidak jelas;

Bahwa alasan kasasi selain dan selebihnya berisi hal-hal yang tidak relevan karena mengenai substansi gugatan hal mana belum dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Zaini bin Yahya dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak ;



Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : ZAINI Bin YAHYA, MUSIDI Bin YAHYA, AMSIK Bin YAHYA, MAZIH Bin YAHYA, MAT SOHIB Bin YAHYA, dan SLAMET MULYADI Bin MUDERIS tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/ Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 23 Juni 2014 oleh Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,PhD., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM., dan H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu

juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Reza Fauzi, SH.,CN. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a ,

ttd.

ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.

Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,PhD.

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.

Biaya - Biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp	489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

Reza Fauzi, SH.,CN.,

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera

Hal. 43 dari 44 hal. Nomor 457 K/Pdt/2014



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

Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.**

NIP. 19610313 198803 1 003

**Disclaimer**

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