



**P U T U S A N**

**NOMOR 335/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H. AMSAR MOHAMMAD TOHA, -----**

Selaku Ketua Yayasan Al-Djamien, yang beralamat di Jalan Raya Condet 9 B Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Doni Fitra, S.H.,M.H. dan Malindowaty Sitorus, S.H. Advokat pada Law Office Hardi & Associates” beralamat di Kompleks grand Ancol Blok A No.12- 12 A Jalan R.E. Martadinata No.1 Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juli 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat** ; -----

**L A W A N :**

**1. TJONG AGUS SURYADI ;**

Beralamat di Kebon Kacang 30/6 Rt.005/ Rw.04 Kebon Kacang Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I** ; -----

**2. Badan Pertahanan Pusat Cq. Badan Pertahanan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta Cq. Kantor Pertahanan Kota Madya Jakarta Selatan, beralamat di Jalan H. Alwi No.99 Tanjung Barat-Jagakarsa Jakarta Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada Yulistriani, S.H. Suprpto, S.H. H. Lalu Makbul, S.H. Pribadi, S.H. Djoko Widodo, S.H. Ebdilhad Al Fawwaz. Mursidi para karyawan pada Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan, memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II** ; -----**

**Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

*Hal. 1 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.*



**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Juli 2015 telah mengajukan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan diterima tanggal 6 Agustus 2015 serta diregister dengan Nomor 463//Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

I. Bahwa Penggugat i.c H. Amsar Mohammad Toha bertindak untuk dan atas nama para ahli waris Djamien, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 432/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel tanggal 22 Pebruari 2000 berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan: **"Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat sebagai satu-satunya pemilik yang berhak atas tanah ex-Eigendom Verponding No. 8361 yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata, RT 06/RW 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan"** (bukti P-1); Hak kepemilikan Penggugat atas tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> verponding No. 8361, telah pula didukung dengan bukti-bukti tertulis berkekuatan pembuktian antara lain:

1. *Eigendom Verponding* No. 8361 yang dikeluarkan oleh Otoritas Pemerintah Belanda di Batavia, milik seorang pribumi bernama Djamien (bukti P-2);
2. Keputusan Balai Harta Peninggalan dalam Bahasa Belanda No. 198/166 tertanggal 9 Maret 1855 (bukti P-3);
3. Salinan No. 21 Surat Ukur Persil terletak di Westerveld Blok M bagian 3 No. 191,192 dan 229 Verponding No. 8361 yang menurut akta balik nama tertanggal 6 Juni 1838 No. 419 adalah milik pribumi bernama Jamien (bukti P-4);
4. Pernyataan Pejabat Pengukur Tanah No. 321/8361 tertanggal April 1852 (bukti P-5);
5. Salinan Surat Ukur persil terletak di blok M bagian 3 No. 206 Verponding sub 8733 dibawah Verponding No. 8361 milik seorang pribumi Jamien berdasarkan akta balik nama tanggal 6 Juni 1838 No. 419 (bukti P-6);
6. Surat Keterangan Lurah:
  - 6.1. Surat Keterangan Lurah Kalibata No. 38/1.775.05/83 tertanggal 28 Mei 1983 dan diperjelas dengan SKPT No. 115/1984 tertanggal 12 Desember 1984, menerangkan bahwa tanah *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 adalah milik Ahli Waris Djamien (bukti P-7);
  - 6.2. Surat Keterangan Lurah Duren Tiga No. 731/1.71/1985 tertanggal 23 September 1985 yang diketahui Camat Mampang Prapatan No.

Hal. 2 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3061/1.7555.00 yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 adalah milik Yayasan Al Djamien (bukti P-8);

6.3. Surat Keterangan Lurah Duren Tiga No. 05/1.711.51 tertanggal 27 Juni 1987 yang menerangkan bahwa tanah Verponding 8361 benar terletak di Jl. Kalibata Kelurahan Duren Tiga dan tertulis a/n Djamien (bukti P-9);

6.4. Surat Keterangan Lurah Duren Tiga No. 309/1.756.9/1988 tertanggal 5 Maret 1988 menerangkan bahwa tanah *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 seluas 4.545 M<sup>2</sup> adalah milik Ahli Waris Djamien (bukti P-10).

II. Sesuai asas kepastian hukum, peraturan perundang-undangan berlaku dan pasal 28 ayat (4) UUD 1945, hak kepemilikan Rakyat Indonesia jelasnya dilindungi hukum dan UUD 1945, sehingga tidak ada alasan dan landasan hukum apapun Hak Kepemilikan Penggugat dan para ahli waris Djamien atas tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> *eigendom verponding* No. 8361, **secara amoral sangat amat kejam dan tidak manusiawi diambil alih, dikuasai dan dirampas secara semena-mena sebagaimana telah dilakukan oleh Tergugat I secara tanpa hak dan bukti kepemilikan apapun kecuali berdasarkan surat Girik C No. 809 yang notabene mengandung ketidak benaran dan atau palsu.** Bahwa fakta dan peristiwa hukum tidak manusiawi dan berperilaku premanisme sebagaimana telah dilakukan oleh Tergugat I dalam merampas secara kejam tanah *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 milik sah Penggugat yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata, Rt 06/ Rw 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 353/Pdt.G/2012/PN.Jak.Sel tanggal 18 Februari 2013 telah berkekuatan hukum tetap memutuskan: **"Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum"**. Demikian pula sesuai inti laporan polisi No. 2804/K/II/2006/SPK, perihal tindakan dugaan tindak penyerobotan tanah *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 milik sah Penggugat berdasarkan surat Girik C No. 809 secara hukum terbukti sebagai fiktif dan/atau palsu, untuk itu **Tergugat I i.c Tjong Agus Suryadi telah ditetapkan sebagai Tersangka berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke V No. B/146/II/2012/ Ditreskrimum tanggal 5 Januari 2012 Polda Metro Jaya (bukti P-11).** -----

Hal. 3 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



Bahwa sesuai surat Kepala Kantor PBB Jakarta Selatan Ir. Drs. Bakri Oni AH, No. S.19973/WPJ.06/KB.05/1991 tanggal 28 Pebruari 1991, surat Girik C No. 809 sebagai tidak benar dan/atau palsu (bukti P-12), sesuai moral etika dan peraturan peundang-undangan yang berlaku transaksi jual-beli tanah *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 berdasarkan Surat Girik C No. 809 notabene fiktif dan/ atau palsu itu, nyata-nyata cacat hukum dan tidak mempunyai nilai hukum apapun. Demikian pula Tergugat I yang bukan pribumi dan tidak memiliki surat asli *eigendom verponding* No. 8361 yang tercatat atas nama seorang pribumi Djamien atau Jamien, secara berbohong dan/ atau mengandung keterangan palsu telah mengakui penjualan tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> kepada Tergugat II sebagai berdasarkan pula surat *eigendom verponding* No. 8361, secara tanpa hak dan melawan hukum menjual tanah warisan *eigendom verponding* No. 8361 milik sah Penggugat kepada Tergugat II i.c Kanwil BPN Jakarta Selatan, atas tindak pelanggaran hukum tersebut melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel berkekuatan hukum tetap **Tergugat I telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.**

III. **Tentang Fakta Tindak Pelanggaran Hukum Tergugat II ;**

Bahwa selaku kepala kantor cabang BPN Jakarta Selatan dari Badan Pertanahan Nasional sesuai tugas, fungsi dan tanggung jawab bersifat melekat Tergugat II berkewajiban mengatur dan menata administrasi pertanahan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyebut Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang berada dibawah pengawasan dan bertanggung jawab kepada Presiden, menurut pasal 2 Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006, dalam pasal 3 menyatakan dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pasal 2 Badan pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi (diantaranya):

- h. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program dibidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah sengketa, perkara dan konflik dibidang pertanahan ; -----

Hal. 4 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- x. Fungsi lain dibidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai asas legalitas dan peraturan perundang-undangan berlaku Tergugat II i.c Kepala Kanwil BPN Jakarta Selatan, wajib menaati prinsip proporsional, profesionalisme dan akuntabel, wajib menolak segala sesuatu pengajuan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak yang tidak memenuhi persyaratan pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan: **Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:**

- a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ; atau

Bahwa bersifat penyimpangan dan pelanggaran hukum, melalui tindak penyalahgunaan wewenang dan jabatan, Tergugat II dengan mengabaikan nurani, moral dan etika serta ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, mengatas-dasarkan Surat Girik C No. 809 terbukti sebagai fiktif dan/atau palsu secara cacat hukum menerbitkan sertifikat hak pakai atas nama Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 26 Agustus 1996, padahal sesuai pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, berwujud penerbitan sertifikat hak pakai tidak memenuhi syarat pengajuan permohonan, pendaftaran dan penerbitan sesuatu sertifikat hak atas tanah, dengan mengabaikan moral etika, ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan berlaku, secara amoral dan melawan hukum Tergugat II melalui penerbitan sertifikat hak

*Hal. 5 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pakai No. 248 bagaikan kebal hukum merampas secara kejam tanah warisan rakyat i.c ahli waris Djamien yang tidak berdaya melawan, bersikap pengabaian total terhadap fungsi, tugas dan tanggung jawab untuk melayani dan mengayomi kepentingan masyarakat dengan melanggar moral etika serta hak kepemilikan Penggugat atas tanah *eigendom verponding* No. 8361 yang telah diperkuat oleh Putusan No. 432/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel yang telah berkekuatan hukum tetap didukung alat bukti surat berkekuatan hukum pembuktian, sesuai Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28I ayat (4) UUD 1945 serta peraturan perundang-undangan berlaku, Hak Kepemilikan Penggugat atas tanah *eigendom verponding* No. 8361 secara hukum jelas dan tegas tidak boleh diambil alih dan/atau dikuasai secara tanpa hak dan semena-mena oleh Tergugat II dengan sama sekali tidak memiliki bukti kepemilikan sah apapun kecuali berdasarkan sebuah surat Girik C No. 809 yang notabene sebagai fiktif dan/atau palsu, secara janggal dan bersikap amburadul secara kontradiksi didalihkan sebagai tanah negara.

Bahwa dalam sertifikat tanah Hak Pakai No. 248/Duren Tiga tanggal 15 Agustus 1997 atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, **tercatat kalimat yang intinya mengakui penerbitan sertifikat hak pakai No. 248 tanggal 26 Agustus 1997 sebagai mengatas-dasarkan hak tanah *eigendom verponding* No. 8361**, cantumkan pengakuan Tergugat II tersebut nyata-nyata kental dengan unsur ketidakbenaran, kebohongan dan/ atau kepalsuan, karena sesuai fakta dan peristiwa hukum tak terbantah **transaksi membeli tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> antara Tergugat II dan Tergugat I, secara hukum telah diakui sebagai berdasarkan bukti alas hak tanah Surat Girik C No. 809 patut diduga sebagai Girik C fiktif dan/ atau palsu**, nyatanya Tergugat II sama sekali tidak memiliki bukti otentik surat asli *eigendom verponding* No. 8361 yang tercatat nama seorang pribumi Djamien atau Jamien untuk menyatakan disertifikat hak pakai atas nama kanwil BPN Djakarta Selatan, sehingga tidak berhak mengakui sebagai berdasarkan bukti alas hak *eigendom verponding* No.8361.

Begitupula transaksi jual-beli antara Tergugat II dan Tergugat I secara hukum terbukti mengandung cacat hukum karena bukannya melalui pengikatan Notaris/PPAT sebagaimana diwajibkan undang-undang, akan tetapi berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Penguasaan Tanah tanggal 14 Juli 1997 dibuat diatas secarik kertas putih dan ditandatangani di atas materai

Hal. 6 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

### Disclaimer

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



bernilai cukup oleh Tergugat I, berwujud proses transaksi jual beli tanah bertentangan dengan ketentuan UUPA dan peraturan Perundang-undangan berlaku, ironisnya bersifat kontradiktif dan saling bertumpang tindih, setelah mengakui pembelian tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> itu sebagai berdasarkan Surat Girik No. 809, secara janggal diakui mengakui sebagai berdasarkan hak tanah *eigendom verponding* No.8361, terakhir dirubah menjadi sebagai berdasarkan hak tanah Negara dengan nilai pembayaran transaksi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang terdiri dari Rp. 1.500.000.000 (satu juta lima ratus juta rupiah) dari proyek PPL Kuningan dan Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dari PT. Gunung Sewu.

Bahwa proses pengalihan hak dan/atau transaksi jual-beli tanah *eigendom verponding* No. 8361 antara Tergugat II dan Tergugat I disamping mengandung cacat hukum tersebut telah melanggar secara nyata Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang menegaskan: *"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria"* jo bertentangan dengan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan:

- (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Bahwa, berpedoman pada Putusan MA No. 791K/pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 yang menegaskan: **"sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual-beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum"**, sesuai putusan MA No.791k/Pdt/1997 tanggal 24 maret 1999 dan peraturan perundang-undangan berlaku, **proses penerbitan sertifikat Hak Pakai No. 248/Duren Tiga tanggal 15 Agustus 1997 atas nama Tergugat II jelas dan nyata : sama sekali tidak sesuai prosedur serta bertentangan dengan syarat**

Hal. 7 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



penerbitan sertifikat hak pakai sebagaimana diwajibkan pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, jo bertentangan dengan penerbitan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah terbukti telah pula melanggar UUPA, sesuai asas kepastian hukum, dan peraturan perundang-undangan berlaku, Tergugat II terbukti secara sah dan meyakinkan melalui penyalahgunaan kekuasaan dan wewenang selaku Badan Pertanahan Nasional, **berwujud tindak kamufase patut diduga bertujuan melindungi dan/atau ikut mendukung tindak penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I ic. Tjong Agus Suryadi.**

- IV. Bahwa secara hukum Tergugat II berstatus sebagai instansi pemerintah yang ditugaskan untuk mengatur masalah pertanahan dan persengketaan tanah, sesuai fungsi, tugas, tanggung jawab bersifat melekat **sama sekali tidak berwenang dan tidak dibenarkan mengakui surat girik C No.809 yang fiktif dan/atau palsu secara cacat hukum diakui sebagai bukti alas hak tanah yang sah dan benar**, khususnya dilarang keras menyalahgunakan uang negara sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara cacat hukum membeli tanah *eigendom verponding* No. 8361 milik sah Penggugat dari Tergugat I berwujud tanah rampasan bersifat amoral dan tidak manusiawi mengatas-dasarkan Surat Girik C No. 809 yang diduga sebagai fiktif dan/ atau palsu, bahwa transaksi jual-beli tanah bersifat tanpa landasan hukum tersebut berwujud transaksi jual-beli tanah mengandung cacat hukum dan melanggar secara tegas Putusan MA No. 1230 K/SIP/1980: **"Pembeli beritikad baik, harus mencari dan membeli tanah dari pihak yang berhak menjual atas tanah tersebut"**.

Bahwa Tergugat II selaku Kanwil Badan Pertanahan Negara Jakarta Selatan sebelum memanfaatkan uang negara sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), melakukan transaksi jual-beli atas tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> *ex-Eigendom Verponding* berdasarkan Surat Girik C No. 809 yang diduga berwujud Surat Girik C No. 809 fiktif dan /atau palsu, diwajibkan melakukan pengecekan secara teliti dan cermat terhadap alas hak tanah Girik C No. 809 atas nama Asmudi yang diajukan oleh Tergugat I, melalui pengecekan ke kantor pemerintah Kantor PBB Jakarta Selatan beserta melalui pengecekan dokumen dan data-data tersimpan di kantor BPN Kanwil Jakarta Selatan, bukannya secara janggal dan tidak logis menerima secara baik surat Girik C No. 809 yang fiktif dan palsu itu seolah sebagai Surat Girik C asli yang benar dan sah, **padahal sebagai fakta dan peristiwa hukum tak terbantah oleh**

Hal. 8 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor PBB Ir. Drs. Bakri Oni AH Surat Girik C No. 809 atas nama Asmudi telah dinyatakan sebagai fiktif dan atau palsu dan tidak tercatat dikantor PBB Jakarta Selatan. Dalam konteks ini, Tergugat II jelas dan tegas melanggar peraturan perundang-undangan berlaku khususnya secara cacat hukum mencantumkan kalimat di halaman 2 bagian i petunjuk Sertifikat Hak Pakai No. 248 tanggal 26 Agustus 1997; "**tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata, Rt 006/ Rw 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, merupakan bekas *eigendom verponding* No. 8361**", sebagai dalil mengandung ketidak benaran berwujud kebohongan dan/ atau palsu jelas dan tegas berkontradiksi tajam dengan pengakuan Tergugat II sebelumnya yang menyatakan sebagai berdasarkan Surat Girik C No. 809 beserta mengatas dasarkan hak tanah Negara. (Bukti P-14)

Bahwa secara logis dan rasional apabila Tergugat II sangat membutuhkan bidang tanah *eigendom verponding* No.8361 milik sah Penggugat, seharusnya menghubungi secara langsung penggugat i.c ahli waris Djamien sebagai penyimpang surat asli *eigendom verponding* No. 8361 yang tercatat secara jelas atas nama seorang pribumi Djamien atau jamién, **bukannya bertindak bagaikan tukang tadah** membeli tanah rampasan dari Tergugat I i.c Tjong Agus Suryadi secara lahiriah bukan pribumi berdasarkan Surat Girik C No.809 yang terbukti sebagai fiktif dan/ atau palsu secara amoral dan tidak prikemusiaan dan tanpa hak menguasai dan merampas secara kejam tanah *eigendom verponding* milik sah ahli waris Djamien.

V. Bahwa Tergugat II selaku institusi pemerintah dan/ atau PNS yang ditugaskan menangani permasalahan sengketa pertanahan antara masyarakat, sesuai fungsi, tugas dan tanggung jawab bersifat melekat wajib menaati hukum dan patuh pada peraturan perundang-undangan berlaku, faktanya dengan melanggar Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Negara jo melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang syarat dan dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran atau pemberian hak atas sesuatu sertifikat Hak Pakai , berwujud penyalah -gunaan wewenang yang dimiliki, secara tanpa hak dan landasan hukum apapun secara cacat hukum menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 248/Duren Tiga atas nama Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 26 Agustus 1996 sebagai penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sama sekali nyata-nyata tidak memenuhi

Hal. 9 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan melanggar secara tegas syarat dan prosedur hukum penerbitan sertifikat hak pakai sebagaimana diwajibkan, **bagaikan lelucon sinetron amat tidak lucu bersifat saling kontradiksi dan tumpang tindih oleh Tergugat II mengakui hak penguasaan tanah eigendom verponding No. 8361 milik sah Penggugat sebagai mengatas-dasarkan 3 jenis alas hak tanah yang saling berbeda yaitu: 1. Girik C No. 809, 2. Eigendom Verponding No. 8361 dan 3. Atas tanah Negara;**

Dengan catatan

1. Bahwa apabila transaksi jual-beli tanah *seluas 4545 M<sup>2</sup> ex- eigendom verponding No. 8361* oleh Tergugat II dinyatakan sebagai berdasarkan Girik C No. 809

Menurut Putusan MA-RI No. 34K/Sip/1960 dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. SE-18/PJ.T/1989 tanggal 2 Maret 1989, yang menyebut: "**Girik C/kekitir/Petuk D bukan berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan tanah**", nyatanya oleh Kepala Kantor PBB Ir. Drs. Bakri Oni AH, secara tegas menyatakan surat Girik C No. 809 atas nama Asmuni sebagai tidak tercatat dikantor PBB Jakarta Selatan dan patut diduga sebagai surat Girik C fiktif atau palsu.

2. Apabila oleh Tergugat II menyatakan sebagai berdasarkan *Eigendom Verponding No. 8361*

Faktanya Penggugat/Ahli Waris Djamien sebagai pemegang *eigendom verponding* (hak milik) No. 8361 asli dalam Bahasa Belanda dan riwayat peralihan dalam terjemahan Bahasa Indonesia dengan didukung alat-alat bukti tulis merupakan bukti sempurna dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 432/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel tanggal 13 April 2000 berkekuatan hukum tetap, **hingga saat ini tidak pernah melepaskan hak atau menjual tanah eigendom verponding No. 8361 kepada siapapun khususnya tidak pernah menjual kepada Tergugat II i.c Kepala Kanwil BPN Jakarta Selatan.**

3. Apabila oleh Tergugat II menyatakan **pengambil-alihan tanah eigendom verponding sebagai atas dasar Tanah Negara ;**

Sesuai pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, ketentuan hukum, peraturan perundang-undangan dan ketentuan UUPA berlaku tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengizinkan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan bersifat semau-maunya secara tanpa landasan hukum dan bukti kepemilikan apapun mengambil-alih tanah milik

Hal. 10 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



sah Pengugat menyatakan sebagai berlandaskan hak milik eigendom verponding No.8361, **dengan niat dan itikad tidak baik, secara kabur, kontradiktif dan membingungkan secara tanpa dasar mengakui sebagai berlandaskan hak atas tanah negara, faktanya sama sekali tidak pernah melakukan proses pengajuan permohonan dan pengambil-alihan sebagaimana ditentukan oleh undang-undang.** Secara empiris menurut Putusan MA No. 233 PK/PDT/1994 dan doktrin Prof. Dr. Subekti, SH, dalam buku Pokok-pokok Hukum Perdata halaman 69: "***eigendom verponding* adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda**".

- VI. Bahwa mencermati keseluruhan fakta dan peristiwa hukum tak terbantah sebagaimana terurai secara jelas diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan Tergugat II telah melanggar asas kepastian hukum, Pasal 1, Pasal 2 ayat (1) dan (2) huruf a, b, dan c, ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 jo melanggar Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah dan ketentuan pengajuan atas tanah dan/atau benda yang rencana pengambil-alihan tanah wajib diajukan kepada Presiden melalui perantara Kepala Badan Pertanahan Nasional serta inspeksi Agraria yang bersangkutan, beserta melanggar kewajiban melalui panitia penaksiran ganti-kerugian prihal taksiran ganti-rugi dan oleh Kepala Inspeksi Agraria terkait menyampaikan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan disertai pertimbangannya seperti yang tercantum secara jelas di Pasal 1 hingga Pasal 11 Undang-undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.

Bahwa sesuai peraturan perundang-undangan berlaku Tergugat II terbukti secara sah dan meyakinkan telah melanggar peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2004 prihal diwajibkan memiliki kepekaan, tanggapan dan kesetiakawan yang tinggi, berdisiplin, sadar akan tanggungjawabnya sebagai unsur aparatur Negara dan abdi masyarakat yang ditetapkan pasal 6 huruf e – ketaatan terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan, huruf h – profesionalisme, netralitas dan bermoral tinggi dan jo menurut pasal 8 huruf d – wajib menaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam melaksanakan tugas serta tidak memberikan kesaksiaan palsu atau keterangan yang tidak benar (huruf h) **bagaiakan bertindak selaku "Penadah"** secara sangat

Hal. 11 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



tidak etis dan melanggar hukum dengan tujuan dan itikad tidak baik menggunakan uang negara membeli tanah rampasan berasal dari tindak kejahatan berwujud penyerobotan tanah dan/atau perampasan tanah bersifat sangat amat kejam dan tidak manusiawi sebagaimana telah dilakukan oleh Tergugat I.

- VII. **Sebagai masukan** hingga gugatan ini diajukan sesuai fakta lapangan tak terbantah tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> *ex-Eigendom Verponding* secara defakto tetap dikuasai oleh Tergugat I, sama sekali tidak sebagaimana di pertimbangan hukum putusan No. 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim yang menyatakan Tergugat II akan memanfaatkan tanah eigendom verponding No.8361 untuk kepentingan kantor Kanwil BPN Jakarta Selatan, bahkan oleh Tergugat I barusan ini mendirikan sebuah bangunan dijadikan sebagai pool bus antar kota provinsi (Jakarta – Yogyakarta – Medan – Banda Aceh) yang dikelola oleh PT. Antar Nusantara Express (PT. Anex) yang sebelumnya dikelola oleh CV. Pelangi (bukti lampiran foto tercatat sebagai P-15), sesuai fakta lapangan tak terbantah tersebut, patut diduga transaksi jual-beli tanah dan/ atau pengambil alihan tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 antara Tergugat II dengan Tergugat I mengatas dasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Penguasaan Tanah tanggal 14 Juli 1997, secara hukum terbukti secara sah dan meyakinkan transaksi jual-beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I pada tahun 1997 patut diduga **“berwujud sandiwara dan /atau kamufase belaka bertujuan melindungi tindak pelanggaran pidana Tergugat I”**. (foto fakta lapangan tercatat sebagai P-3).

Bahwa terhadap penyalah-gunaan kekuasaan Tergugat II bersifat penyimpangan dan pelanggaran hukum **bertindak bagaikan seorang tukang tadah, ikut menyakiti dan menyengsarakan Penggugat dan para ahli waris Djamien**, sebagai pelanggaran nyata Visi – Misi “NAWACITA” Presiden Jokowi, dan telah mengakibatkan keterpurukan parah citra, kehormatan dan martabat Badan Pertanahan Nasional, **melalui surat laporan terpisah akan dilaporkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Ferry Mursyidan Baldan dengan tembusan kepada Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi DR. Yuddy Chrisnandi dan Presiden Republik Indonesia, Ir. H. Joko Widodo ; -----**

Hal. 12 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



VIII. Tentang Putusan verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim yang mengandung catat hukum

Bahwa mengacu pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 41 K/Pdt/1990 yang menegaskan **“atas tindakan penyelenggaraan peradilan yang mengandung cacat hukum dapat diajukan gugatan perdata untuk pembatalan”**, Jo berpedoman pada Surat Ketua Muda Mahkamah Agung RI bidang Perdata No. 24/PAN.2/182/P/23/SK.Pend tanggal 21 Januari 2013 yang intinya berbunyi: **“apabila saudara keberatan terhadap putusan No.488/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Juli 2002, maka dapat mengajukan upaya hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku”**, dengan rasa hormat yang tinggi Penggugat mengajukan dalil gugatan berikut yang terurai secara jelas dibawah ini sesuai fakta dan peristiwa hukum dan rekam jejak tindak penyimpangan pelanggaran hukum tidak memenuhi rasa keadilan, melanggar Hukum Acara Perdata dan Peraturan perundang-undangan sebagaimana terjadi pada Putusan No. 353/Pdt.G/2012/PN.JKT.TIM yang melanggar secara nyata makna pasal 24 ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan **“penyelenggaraan peradilan untuk menegakkan hukum dan keadilan”** dan pasal 28 I ayat (12) UUD 1945 yang menegaskan: **“setiap orang bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apapun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan bersifat diskriminatif.”**

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang dalam bentuk putusan verstek karena tidak pernah dihadiri Tergugat I dan Tergugat II atau kuasa hukum, dengan bertentangan dengan Putusan MA No 41K/Pdt/1990 dan Surat Ketua Muda MA No 24/PAN.2/182/P/23/SK. Pend tanggal 21 Januari 2013, secara empiris melanggar ketentuan pasal 178 ayat (2) HIR, pasal 189 ayat (2) RBg dan pasal 50 RV yang berbunyi **“hakim dalam membuat putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi tuntutan yang diajukan”**, dengan mengabaikan prinsip moral etika secara cacat hukum menimbang; **karena sebagai hakim pengadilan tingkat pertama tidak berwenang menilai putusan pengadilan lain, secara sangat keliru dan cacat hukum menolak memeriksa keseluruhan tuntutan /petitum penggugat.**
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 174 HIR, pasal 1425 KUHPperdata, karena berbentuk putusan verstek majelis hakim putusan

Hal. 13 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, **wajib mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan atau sebagian, atau menolak**, faktanya secara kabur, cacat hukum dan melanggar hukum acara perdata, memberikan pertimbangan hukum kental dengan nuansa memihak *prima factie* menguntungkan Tergugat II i.c Kanwil BPN Jakarta Selatan yang tidak pernah hadir di persidangan, bahkan dalam kondisi oleh Tergugat II tidak pernah mengajukan pembelaan atau tuntutan apapun, tanpa adanya permohonan atau tuntutan, secara cacat hukum dinyatakan **sebagai pihak yang berhak menguasai tanah *eigendom verponding* No. 8361 milik sah Penggugat seluas 4.545 M<sup>2</sup> dan dilindungi hukum**, sebagai putusan sama sekali tidak memenuhi rasa keadilan dan bersikap pengabaian terhadap peraturan perundang -undangan berlaku, seolah memiliki kewenangan dan kebebasan melanggar hukum acara perdata dan peraturan perundang-undangan berlaku bahkan sejauh seolah berkewenangan menganulir Putusan Nomor 432/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel tanggal 3 Juli 2001 berkekuatan hukum tetap yang berbunyi : **"Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat sebagai satu-satunya pemilik yang berhak atas tanah *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata, RT 06/RW 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan"**.

Secara hukum tindak penyimpangan dan pelanggaran hukum majelis Hakim putusan No.353/Pdt.G/2002/Jkt.Sel tersebut telah sangat merugikan Hak Konstitusional pemilikan harta pribadi secara empiris mengakibatkan Penggugat sebagai pemenang perkara verstek **secara memprihatinkan harus mengalami hilangnya dan /atau dirampas secara kejam hak kepemilikan atas tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 oleh Tergugat II yang tidak pernah hadir dipersidangan, tidak mengajukan bantahan dan/atau tuntutan terhadap tanah seluas 4545 M<sup>2</sup> *eigendom verponding* No. 8361**, sebagai proses penyelenggaraan peradilan yang kontras tajam dengan pasal 24 ayat (1) UUD 1945 dan tujuan pengajuan gugatan No. 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel **dengan harapan besar memperoleh pengayoman dan perlindungan hukum serta putusan Hakim yang adil dan tepat sebagaimana ditegaskan pasal 17 Undang-Undang Hak Asasi Manusia**, memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan tanah seluas 4.545 M<sup>2</sup> *ex-Eigendom Verponding* kepada

Hal. 14 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



Penggugat dan para ahli waris Djarnien, **faktanya secara memprihatinkan** bukannya keadilan dan kebenaran yang diperoleh Penggugat akan tetapi malahan tanah warisan seluas 4.545 M<sup>2</sup> *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 milik sah Penggugat secara cacat hukum dipertimbangkan sebagai sah dikuasai dan di miliki oleh Tergugat II yang tidak pernah hadir di persidangan, tidak pernah mengajukan sesuatu pembelaan/ bantahan, bukti tertulis atau mengajukan sesuatu tuntutan apapun.

3. Demikian pula terhadap transaksi jual-beli tanah Eigendom Verponding No.8361 antara Tergugat II dan Tergugat I berdasarkan surat Girik C No 809 telah terbukti sebagai fiktif dan/ atau palsu, **secara sangat keliru dipertimbangkan sebagai transaksi jual-beli yang sah dan dilindungi hukum tanah seluas 4545 M<sup>2</sup> *ex-Eigendom Verponding* No. 8361 secara cacat hukum dinyatakan sebagai tanah milik sah Kanwil BPN Jakarta Selatan i.c Tergugat II, oleh karena Tergugat II selaku instansi pemerintah dan pembelian tanah tersebut akan dimanfaatkan untuk kepentingan perkantoran pemerintah dan telah lunas membayar kepada Tergugat I, dalam konteks ini dapat diartikan pula, dengan memelintirkan asas kepastian hukum dan peraturan perundang-undangan berlaku, Majelis Hakim putusan No.353/Pdt.G/2012 /PN.Jkt.Sel melalui dalil pertimbangan bersifat membingungkan dan diluar rasio hukum menimbang; karena Tergugat II selaku instansi pemerintah, sehingga hasil transaksi jual-beli tanah berasal dari tanah perampasan dan/atau tindak penyerobotan tanah secara irasional dan cacat hukum dipertimbangkan sebagai transaksi jual-beli tanah yang sah dan dilindungi hukum, karena bertujuan diperuntukkan untuk keperluan instansi pemerintah sehingga dianggap sebagai sah dilindungi hukum dan dimiliki oleh Tergugat II, bagaikan lelucon peradilan sangat tidak lucu yang melanggar secara tegas hukum acara, Jo melanggar asas legalitas yang menentukan “semua pejabat pemerintah, para Menteri bahkan Kepala Negara wajib menaati dan dilarang melanggar ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan berlaku”, pasal 24 ayat (1) UUD 1945, moral etika, perilaku hakim.**

Catatan: -----



Terhadap Majelis Hakim Putusan No. 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim yang berwujud tindak penyelewengan dan pelanggaran hukum, kental dengan nuansa memihak **patut diduga berwujud praktek mafia peradilan dan/ atau praktek jual-beli putusan melanggar secara tegas moral etika dan prilaku Hakim tersebut**, melalui surat laporan No. 069/HA-TP/I/2015 tanggal 29 Januari 2015 oleh kuasa hukum **telah dilapor ke Ketua Komisi Yudisial, Ketua Mahkamah Agung RI dan Ketua KPK.**

IX. Bahwa, sesuai fakta, peristiwa hukum sebagaimana terurai secara cukup jelas dan rinci di atas, mengatasdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 432/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel tanggal 22 Pebruari 2000 berkekuatan hukum tetap Jo berdasarkan Surat *Eigendom Verponding* No. 8361 asli tercatat atas nama seorang pribumi bernama Djamien atau Jamien dan alat bukti tulis mengandung kekuatan pembuktian, secara hukum terbukti secara sah dan meyakinkan Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang tanah *eigendom verponding* 8361. Berdasarkan keyakinan **“Walaupun hukum itu kadangkala tidur, namun tidak akan mati”**, serta keyakinan **“nilai hakiki kebenaran dan keadilan tidak akan sirna suatu saat pasti akan bangkit di Negara Hukum RI”**. Dengan rasa hormat yang tinggi mohon Majelis Hakim perkara *a quo* yang kami muliakan berkenan mengabulkan dan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan cacat hukum dan mengangkat pertimbangan hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 18 Februari 2013 yang berbunyi:  
***“Menimbang, bahwa oleh karena tidak sedang dalam sengketa dan waktu pelepasan tanah tidak ada yang keberatan, sementara tanah dimaksud oleh Kanwil BPN DKI Jakarta akan diperuntukan sebagai perkantoran Pemerintah sesuai rencana kota yang berlaku waktu itu, sedangkan waktu itu bukti atas tanah tersebut berupa Girik C No. 809 dan ada perikatan akan jual dalam bentuk akta notaris/PPAT yang menunjukkan bahwa Pelepasan adalah yang berhak, maka Tergugat II yang menerima Pelepasan Hak dari Tergugat I dengan membayar ganti rugi kepada Tergugat I, haruslah dinilai sebagai menerima Pelepasan hak dengan itikad baik, meskipun kemudian ternyata Tergugat I bukanlah yang paling berhak atas tanah dimaksud”*** -----

Hal. 16 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



Beserta menyatakan sebagai cacat hukum dan mengikat pertimbangan hukum yang berbunyi:

***“Bahwa oleh karena pelepasan hak atas tanah dengan menerima ganti rugi termasuk dalam pengertian jual beli dalam arti luas, maka Kanwil BPN DKI Jakarta haruslah dinilai sebagai Pembeli yang beretika baik dan karenanya harus dilindungi, sehingga proses sertifikasi atas tanah dimaksud dibenarkan dan tanah dimaksud tetap hak dari Kanwil BPN DKI Jakarta. Sehingga oleh karenanya Kanwil BPN DKI Jakarta tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum”;***

3. Menyatakan Tergugat - I dan Tergugat - II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 248 /Duren Tiga atas nama Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 26 Agustus 1996 sebagai Sertifikat Hak Pakai tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah Surat Girik C No. 809 yang terbukti secara sah dan meyakinkan mengandung ketidakbenaran dan /atau palsu;
6. Menghukum Tergugat II dan /atau Tergugat I wajib segera menyerahkan kembali penguasaan fisik atas bidang tanah *eigendom verponding* No. 8361 seluas 4.545 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata, RT 06/RW 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan kosong;
7. Karena secara defakto hingga kini tanah seluas 4545 m<sup>2</sup> ex-eigendom verponding tetap dikuasai Tergugat I adalah dalil menghukum Tergugat mengganti kerugian kepada Penggugat:
  - a. Kerugian Materiil secara tanpa hak dan melawan hukum Tergugat I telah menduduki /menguasai tanah seluas 4545 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Raya Pasar
  - b. Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata, RT 006 /RW 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan seberang makam pahlawan selama ± 35 tahun apabila nilai sewa tanah 4545 M<sup>2</sup> perbulan dihitung 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pertahun menjadi besar 360.000.000,- (tiga ratus enam

Hal. 17 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



puluh juta rupiah) dikalikan lamanya penguasaan secara melawan hukum selama 35 tahun totalnya menjadi sejumlah 11.750.000.000 (sebelas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

- c. Atas penderitaan bersifat lahir dan batin para ahli Alm. Djamien selama ± 35 tahun terhadap Kerugian Immaterial yang sulit dihitung dengan nilai uang, secara adil patut dinilai sejumlah Rp. 30.000.000.000 (tiga puluh milyar rupiah); yang wajib dipertanggung jawabkan dan dibayar oleh Tergugat I I.C Tjong Agus Suryadi.
8. Menghukum Tergugat I dan /atau Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta Rupiah) per hari jika tidak mengosongkan tanah sejak diputusnya perkara ini tanpa memperhatikan upaya hukum yang diajukan Para Tergugat.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
10. Menyatakan dan memerintahkan agar putusan segera dilaksanakan dahulu walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum yang berlaku, atas dasar hak kepemilikan Penggugat telah memiliki putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkraacht van gewijsde*).

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan menurut kearifan dan kepastian hukum yang adil ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut : -----  
Jawaban Tergugat I ; -----

**Tentang tempat kedudukan alamat Tergugat I.**

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam menyebutkan tempat alamat kedudukan Tergugat 1 sebagaimana tersebut dalam gugatannya dengan menyebutkan di Kebon Kacang 30/5 Rt.05/04 Kebon Kacang, Jakarta Pusat, adalah penyebutan alamat yang salah, karena Tergugat I tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut. Sesuai dengan tanda identitas Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP), Tergugat 1 beralamat di Rt.006 /07 Kelurahan Duren Tiga, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan atau yang lebih dikenal dengan Nama Jl. Pasar Minggu No.23 Jakarta Selatan ; -----

Hal. 18 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dengan penyebutan alamat dimana Tergugat I tidak lagi beralamat ditempat tersebut, maka praktis relaas panggilan terhadap Tergugat I secara hukum tidak memenuhi syarat patut. Penggugat sengaja menyebutkan alamat yang tidak ditempati Tergugat I mempunyai tujuan lain untuk merugikan hak hukum Tergugat I dalam perkara ini.

## DALAM EKSEPSI:

### 1. Penggugat tidak memiliki legal standing mengajukan gugatan

- a) Berdasarkan UU No.1 tahun 1958 tentang penghapusan tanah partikelir dinyatakan bahwa hak eigendom yang luasnya 10 bau (atau sama dengan 8 Ha) dikwalifikasikan sebagai tanah partikelir, dan **haknya telah hapus dan berakhir** demi hukum. Demikian pula dengan mendasarkan pada UU No.5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria, bahwa tanah hak Barat (*hak eigendom verponding, erfacht dan opstal*) **telah berakhir masa berlakunya**. Selanjutnya Kepres No.32 tahun 1979 jo Permendagri No.3 tahun 1979 mempertegas bahwa hak atas tanah ex. Eigendom telah berakhir masa berlakunya, dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai Negara.
- b) Berdasarkan UU No.1 tahun 1958 jo UU No.5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria jo Kepres No.32 tahun 1979 jo Permendagri No.3 tahun 1979 status hukum tanah ex. Eigendom verponding 8361 yang dijadikan alas hak gugatan Penggugat, adalah menjadi **tanah yang dikuasai negara**, dan oleh karena itu Penggugat **tidak memiliki legal standing** terhadap tanah ex. Eigendom verponding No.8361.
- c) Validitas keabsahan data tentang tanah ex hak Barat (*eigendom verponding, erfacht dan opstaal*) adalah data administrasi dan kadasterial yang ada pada instansi "Kantor Pendaftaran Tanah (*kadaster*)" yang sekarang masuk dalam struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan data kadasterial yang tercatat pada Kasie Pengukuran dan Pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sebagaimana tersebut pada Surat Kantor Pertanahan Jakarta Selatan cq Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah No.1.711.2/16611/S.V/2003 tanggal 17 September 2003 dijelaskan bahwa bahwa eigendom verponding No.8361 tersebut tercatat atas nama **Nederlandsch Indische Schoengandel Maatschappij Bat'a** (perusahaan sepatu Bata Nederlandsch Indie) berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta No.44 tanggal 17 Januari 1950. Berdasarkan data kadasterial tersebut, jelas

Hal. 19 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan subjek hukum pemegang hak atas ex. Eigendom verponding 8361, dan tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah ex. Eigendom verponding 8361.

- d) Subjek Penggugat dalam gugatannya disebutkan "Amsar Mohammad Toha selaku Ketua Yayasan Al Djamien". Penyebutan subjek hukum tersebut menunjukkan **tidak jelasnya siapa sebenarnya subjek hukum Penggugat**, apakah Amsar Mohammad Toha dengan jabatannya selaku Ketua Yayasan Al Djamien, ataukah Amsar Mohammad Toha dalam kapasitas personal (*inpersoon*), dan ataukah Yayasan Al Djamien dalam kelembagaannya. Dengan tidak jelasnya yang menjadi subjek hukum Penggugat dalam gugatan, menjadikan semakin tidak jelasnya hubungan hukum antara Penggugat dengan dengan subjek yang terdaftar pada eigendom verponding No.8361, dan **tidak jelasnya legal standing** Penggugat terhadap objek gugatan.

#### **Subjek Penggugat tidak jelas**

- a) Pada gugatan disebutkan bahwa subjek Penggugat adalah "*Amsar Muhammad Toha, Ketua Yayasan Al Djamien*". Hal ini menunjukkan bahwa figur yang menjadi subjek hukum dalam gugatan *a quo* ambievalen dan tidak jelas yang dimaksud, apakah Amsar Muhamad Tolia *in persoon*, ataukah dalam kedudukannya pada Yayasan Al Djamien, dan ataukah institusi Yayasan Al Djamin, maka gugatan menjadi tidak jelas subjek penggugatnya.
- b) Sekiranya subjek hukum yang dimaksud dalam gugatan adalah Yayasan Al Djamien (*dalam institusi*), maka Yayasan Al Djamien **tidak memiliki legalitas sebagai Ysayasan** sebagaimana dimaksud Undang Undang No.16 tahun 2001 tentang Yayasan jo Undang Undang No.28 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 16 tahun 2001 Tentang Yayasan jo Peraturan Pemerintah No.63 tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang Undang tentang Yayasan yang mengharuskan bahwa seluruh yayasan yang didirikan sebelum berlakunya Undang-Undang tersebut **wajib melakukan perubahan bentuk struktur organisasinya dan wajib didaftarkan** pada Kementerian Hukum & HAM Republik Indonesia dan harus ada pengesahan dari Kementerian Hukum & HAM.

**Pasal 11 UU No.16 tahun 2001 tentang Yayasan ; -----**

Hal. 20 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Yayasan memperoleh status badan hukum setelah akta pendirian Yayasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) memperoleh pengesahan dari Menteri.
- 2) Kewenangan Menteri dalam memberikan pengesahan akta pendirian Yayasan sebagai badan hukum dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia atas nama Menteri, yang wilayah kerjanya meliputi tempat kedudukan Yayasan.

Peraturan Pemerintah No.63 tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan menegaskan bahwa yayasan yang **tidak melakukan penyesuaian** tentang struktur organisasinya sebagaimana struktur organisasi baku yang diatur dalam UU No.16 tahun 2001, dan tidak dilakukan pendaftaran pada Kementerian Hukum & HAM itu dinyatakan sebagai dalam likwidasi.

## **Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.63 tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang Undang tentang Yayasan**

"Yayasan yang belum memberitahukan kepada Menteri sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) Undang-Undang tidak dapat menggunakan kata "Yayasan" di depan namanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (4) Undang-Undang dan harus melikuidasi kekayaannya serta menyerahkan sisa hasil likuidasi sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Undang-Undang.

- c) Oleh karena Yayasan Al Djamien tidak memenuhi syarat hukum sebagai suatu yayasan sebagaimana dimaksudkan Undang Undang No.16 tahun 2001 tentang Yayasan jo Undang Undang No.28 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 16 tahun 2001 Tentang Yayasan jo Peraturan Pemerintah No.63 tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang Undang tentang Yayasan, maka Yayasan Al Djamien juga **tidak memiliki kualitas sebagai subjek hukum** untuk melakukan perbuatan hukum, dan karena itu subjek hukum Penggugat menjadi tidak jelas.

### **3. Gugatan kurang pihaknya**

- a) Objek gugatan adalah penerbitan Sertifikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga a.n Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Satu dan lain hal bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai No.248 /Duren Tiga tersebut adalah

Hal. 21 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta No.I.711.2/1287/09-04/95/P/1997 tanggal 13 Agustus 1997, karena itu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta wajib dijadikan pihak dalam perkara ini.

- b) Dengan tidak ditariknya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta sebagai pihak pada perkara ini, maka gugatan adalah kurang lengkap pihaknya.

#### 4. Gugatan tidak jelas/kabur (*obscure libel*)

Tidak jelasnya subjek hukum yang dimaksud dalam gugatan menunjukkan adanya keragu-raguan didalam menyebutkan siapa sebenarnya yang dimaksudkan sebagai subjek hukum Penggugat, dan juga menunjukkan tidak jelasnya subjek Penggugat. Tidak jelasnya subjek Penggugat menjadikan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscure libel*).

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat I sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaar*)

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
3. Satu dan lain hal Penggugat dalam gugatannya menyebutkan dirinya sebagai Ketua Yayasan Al Djamien. Jika sekiranya yang dimaksud subjek Penggugat adalah yayasan Al Djamien - *quod non* -, maka kedudukan (*status hukum*) Penggugat **terikat pada ketentuan Undang Undang No.16 tahun 2001 tentang Yayasan jo Undang Undang No.28 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 16 tahun 2001 Tentang Yayasan jo Peraturan Pemerintah No.63 tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang Undang tentang Yayasan yang mewajibkan untuk melakukan perubahan bentuk struktur organisasi yayasan dan mewajibkan untuk didaftarkan pengesahannya pada Kementerian Hukum & HAM Republik Indonesia**. Dan ternyata Yayasan Al Djamien tersebut tidak memiliki pengesahan dari Menteri Hukum & HAM sebagaimana dimaksud ketentuan Undang-undang

Hal. 22 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



tentang Yayasan *a quo*. Karena itu Yayasan Al Djamien tidak memenuhi syarat sebagai yayasan yang dimaksud oleh undang-undang tentang yayasan, dan karena itu **Yayasan Al Djamien tidak dapat mengajukan gugatan** karena status hukumnya yang tidak memenuhi syarat.

4. Tidak jelasnya subjek hukum Penggugat juga mengakibatkan tidak jelasnya koneksitas hubungan hukum antara Penggugat dengan subjek hukum yang bernama "Djamien" yang didalilkannya sebagai pemegang hak atas tanah ex. Eigendom verponding No.8361. Satu dan lain hal bahwa tanah ex. Eigendom verponding No.8361 tersebut terakhir terdaftar atas nama **atas nama Nederlandsch Indische Schoengandel Maatschappij Bat'a** (perusahaan sepatu Bata Nederlandsch Indie) berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta No.44 tanggal 17 Januari 1950. Karena itu gugatan dengan mendasarkan pada ex. Eigendom verponding No.8361 tersebut tidak memiliki dasar hukum dan karena itu haruslah ditolak.
5. Gugatan Penggugat juga tidak memiliki dasar dan alasan hukum, karena ex. Eigendom verponding No.8361 yang dijadikan dasar alas hak tuntutan adalah termasuk kualifikasi sebagai tanah partikelir karena (*luasnya lebih dari 10 ban = 8 Ha*) sebagaimana dimaksud UU No.1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir, yang menurut ketentuan UU No.1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir *a quo* hak Eigendom telah **hapus demi hukum** dan menjadi tanah yang dikuasi Negara. Berdasarkan UU No.5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria juga ditegaskan bahwa tanah-tanah hak barat (*hak eigendom verponding, erfacht dan opstal*) telah berakhir masa berlakunya, dan selanjutnya berdasarkan ketentuan Kepres No.32 tahun 1979 jo Permendagri No.3 tahun 1979 bahwa tanah-tanah bekas hak barat (*eigendm, erfacht dan opstal*) menjadi tanah yang dikuasai negara.

Berdasarkan ketentuan UU No.1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir jo UU No.5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria jo Kepres No.32 tahun 1979 jo Permendagri No.3 tahun 1979 tanah ex. Eigendom termasuk ex eigendom verponding No.8361 menjadi tanah yang dikuasai negara.

Atas dasar ketentuan hukum tersebut, maka status hukum tanah ex. Eigendom secara keseluruhan termasuk ex. Eigendom verponding 8361 telah hapus dan berakhir masa berlakunya dan menjadi tanah yang dikuasai negara, karena itu tidak dapat dijadikan dasar alas hak untuk mengajukan tuntutan hukum. Oleh karena itu gugatan Penggugat itu mendasarkan

Hal. 23 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.





tuntutannya pada ex. Eigendom verponding No.8361, maka gugatan tidak memiliki dasar alas hak dan tidak memiliki dasar hukum.

6. Satu dan lain hal bahwa ternyata gugatan juga didasarkan pada dokumen-dokumen yang **tidak valid** untuk dijadikan dasar alas hak kepemilikan atas tanah, karena alas hak yang dijadikan dasar gugatannya tersebut disandarkan pada dokumen-dokumen berasal dari Balai Harta Peninggalan dan bukan dari institusi pertanahan (*agraria*), dan bahkan ternyata bahwa dokumen-dokumen dari Harta Peninggalan yang dijadikan dasar alas hak gugatan adalah dokumen yang tidak benar keabsahannya. Adalah satu hal yang aneh jika dokumen tentang hal eigendom verponding No.8361 itu diperoleh dan diterbitkan Balai Harta Peninggalan.
7. Satu dan lain hal bahwa **otoritas pencatatan tentang adanya hak eigendom** atas tanah, adalah instansi "Kantor Pendaftaran Tanah (*kadaster*)" yang sekarang masuk dalam struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional. Karena itu validitas keabsahan data tentang eigendom verponding, adalah data administrasi yang ada di instansi Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten *incassu* Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Jakarta Selatan cq Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah No.I.711.2/16611/S.V /2003 tanggal 17 September 2003 dijelaskan bahwa **Eigendom Verponding No.8361 tercatat atas nama Nederlandsh Indische Schoenhandel Maatschappij Bat'a (Perusahaan Sepatu Bata Nederlandsch Indie) berdasarkan Akta tanggal 17 Januari 1950 No.44.**
8. Dengan demikian data yang sah tentang subjek hukum bekas pemegang hak atas tanah ex. Eigendom Verponding No.8361 adalah "Nederlandsh Indische Schoenhandel Maatschappij Bat'a (Perusahaan Sepatu Bata Nederlandsch Indie)" berdasarkan Akta tanggal 17 Januari 1950 No.44. satu dan lain hal bahwa dengan tidak adanya penguasaan fisik atas tanah ex eigendom verponding 8361 oleh Penggugat itu mempertegas bahwa Penggugat memang tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah *a quo*. Dengan demikian klaim Penggugat atas tanah ex. Eigendom verponding No.8361 atas nama Djamien telah terbantah secara hukum.
9. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.448/Pdt.G /2001/PN.Jak.Sel yang berkekuatan hukum tetap yang merupakan perlawanan/ bantahan Tjong Agus Suryadi terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/Pn.Jak.Sel melawan

Hal. 24 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, ditegaskan bahwa **Penggugat tidak memiliki hubungan hukum** dengan areal tanah ex. Eigendom verponding No.8361, dan bahkan ditegaskan bahwa Tjong Agus Suryadi berhak atas tanah *a quo* yang didudukinya yang dikenal terletak di Jl. Raya Pasar Minggu/Jl. Taman Makam Pahlawan Kalibata RT.006/07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan.

Satu dan lain hal bahwa adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.448/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel yang merupakan perlawanan/bantahan (verzet) terhadap eksekusi atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel melawan Penggugat yang berkekuatan hukum tetap, dimana amar putusannya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel tidak dapat dilaksanakan eksekusinya (**non executable**) atas tanah yang terletak di Jl. Raya Pasar Minggu/Jl. Taman Makam Pahlawan Kalibata, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan yang dikuasai Tergugat I, dan juga menyatakan bahwa Tjong Agus Suryadi incassu Tergugat I dalam perkara ini berhak atas tanah tersebut, mempertegas bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

11. Dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel secara hukum **telah dilemahkan oleh putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.448/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel** yang telah berkekuatan hukum tetap. Karena itu dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel menjadi **tidak efektif** untuk dijadikan dasar alas hak Penggugat atas tanah objek perkara, dan karena itu pula putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel tersebut **tidak memiliki dukungan** hukum terhadap gugatan Penggugat, dan juga tidak mendukung dalil gugatan Penggugat dalam mengklaim terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Raya Pasar Minggu/Jl. Taman Makam Pahlawan Kalibata.
12. Bahwa mengingat tanah ex. Eigendom verponding No.8361 statusnya menjadi **tanah yang dikuasai negara** sebagaimana dimaksud UU No.5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria jo Kepres No.32 tahun 1979 jo Permendagri No.3 tahun 1979, maka penguasaan fisik tanah yang terjadi terus menerus atas tanah yang statusnya dikuasai negara dapat diberikan haknya.
13. Adanya penguasaan fisik yang dilakukan terus menerus oleh Tergugat 1 didukung oleh kepatuhan membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) atas

Hal. 25 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



tanah tersebut secara terus menerus, sehingga karena itu kedudukan Tergugat I atas tanah yang terletak di Jl. Raya Pasar Minggu/ Jl. Taman Makam Pahlawan adalah penguasaan yang legal. Dan oleh karena Tergugat 1 berhak atas tanah yang statusnya dikuasai negara, maka Tergugat I berhak mengalihkan hak penguasaannya kepada pihak lain.

Dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut pembatalan terhadap Sertifikat Hak Pakai No.248 /Duren Tiga ;

14. Tergugat I menolak tegas dalil gugatan pada butir II posita gugatannya dengan mendasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.353/Pdt.G/ 2012/PN.Jak.Sel yang diputuskan secara verstek karena gugatan tersebut diajukan secara sembunyi-sembunyi dengan sengaja menggunakan alamat Tergugat I yang salah, dan proses pemanggilannya yang tidak prosedural karena tidak melalui iklan harian umum.

15. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka tuntutan gugatan Penggugat sangat tidak beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya
- Menolak gugsatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaar).

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

- **Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaar).**

Jawaban Tergugat 2.

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT.**

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat, yang intinya menyatakan : Penggugat bertindak untuk dan atas nama para Ahli Waris DJAMIEN sebagai pemilik yang sah atas tanah bekas Eigendom Verponding No.8361 dengan luas 4.545 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata Rt.006/07,

Hal. 26 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.sel tanggal 22 Pebruari 2000 yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, bidang tanah aquo yang dimaksud adalah Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga tercatat atas nama KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA qq KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1991 No.2447/1991, seluas 3.140 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 13 Agustus 1997 No.I.711.2/1287/09-04/95/T/1997 berlaku selama dipergunakan, terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 006/07 No. 23, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, dari tanah negara bekas Tanah Partikelir C No. 809 persil 5 a blok D.I (bekas Eigendom No.8361 seb), terbit tanggal 26 Agustus 1997 ;

Berdasarkan uraian diatas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, karena : antara tanah bekas **Eigendom Verponding No.8361** tidak ada hubungan hukum dengan riwayat tanah/asal usul Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga yang berasal dari Tanah Negara bekas **Tanah Partikelir C No. 809 persil 5 a blok D.I (bekas Eigendom No. 8361 seb) ;**

Bahwa selain daripada itu, walaupun benar **quad non** Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris DJAMIEN memiliki bidang tanah a quo, akan tetapi Almarhum DJAMIEN semasa hidupnya tidak pernah melaksanakan kewajibannya yaitu mengajukan pendaftaran konversi terhadap status tanah bekas **Eigendom Verponding No.8361** sebagaimana ditentukan dalam Ketentuan Konversi Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1962 dan Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1960, sehingga tanah Eigendom Verponding tersebut telah dianggap telah hapus sejak tanggal 24 September 1961 dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Ditambah lagi bidang tanah a quo tidak pernah dikuasai oleh Penggugat maupun Ahli Waris DJAMIEN ;

Hal. 27 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, maka Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah berdasarkan tanah bekas Eigendom Verponding No.8361, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap tanah Eigendom Verponding tersebut karena telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan ;

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan : Menerima eksepsi TERGUGAT II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT II ;
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum terkait penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga tercatat atas nama KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA qq KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1991 No.2447/1991, seluas 3.140 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 006/07 No. 23, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dari tanah negara bekas Tanah Partikelir C No. 809 persil 5 a blok D.I (bekas Eigendom No. 8361 seb), yang diduga tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena terbit diatas tanah milik Penggugat berdasarkan Eigendom Verponding No.8361 ;
3. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT II) yang di klaim oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga tercatat atas nama KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA qq KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1991 No.2447/1991, seluas 3.140 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 13 Agustus 1997 No.1.711.2/1287/09-04/95/P/1997 berlaku selama dipergunakan, terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 006/07 No. 23, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, dari tanah

Hal. 28 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara bekas Tanah Partikelir C No. 809 persil 5 a blok D.I (bekas Eigendom No.8361 seb), terbit tanggal 26 Agustus 1997, Adapun riwayat penerbitannya adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah yang dimohon adalah Tanah Negara bekas Eigendom Nomor 8361 seb.
- b. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan H. ASMUNI tanggal 8 Mei 1986 yang diketahui Kepala Kelurahan Duren Tiga dan dicatat dalam register tanggal 8 Mei 1986 No. 71/711/1986, yang menyatakan dengan sebenarnya bahwa sampai saat ini saya adalah satu-satunya pemilik atas sebidang tanah seluas 4.450 M<sup>2</sup> berdasarkan Girik C 809, terletak di Rt.006/07 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- c. Bahwa H. ASMUNI telah menyerahkan sebidang tanah bekas tanah partikelir No.809 Persil No.5a Blok D.I seluas 4.450 M<sup>2</sup> kepada TJONG AGUS SURYADI.
- d. Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Penguasaan Tanah tanggal 14 Juli 1997, diserahkan sebidang Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding No. 8361 seb seluas 3.140 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, TJONG AGUS SURYADI menyerahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta untuk dipergunakan sebagai Kantor dan telah dibayar lunas sesuai kwitansi masing-masing tanggal 12 Januari 1995 tanggal 23 Maret 1995, tanggal 24 Mei 1995 dan tanggal 14 Juli 1997.
4. Bahwa TERGUGAT II dalam melakukan penerbitan Sertipikat a quo, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat teliti, baik mengenai data yuridis ( surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah).

Bahwa setelah dilakukan penelitian terhadap data fisik ataupun data yuridis oleh TERGUGAT II, berkas permohonan berkaitan dengan tanah a quo telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Propinsi DKI Jakarta No.1.711.2/1287/09-04/95/P/1997 yang mendasari terbitnya Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga tercatat atas nama KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA qq KANTOR PERTANAHAN

Hal. 29 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KOTAMADYA JAKARTA SELATAN. Penerbitan sertifikat tersebut sudah tepat dan benar berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku ;

Oleh karena penerbitan Hak Pakai No.248/Duren Tiga tercatat atas nama KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA qq KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN sudah benar dan sah, sehingga TERGUGAT II melakukan tindakan penerbitan sertifikat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 jo. PP No.10 Tahun 1961;

Dengan demikian sesuai fakta Hukum bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.248 /Duren Tiga kepada pemegang hak (KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA qq KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN) telah dilakukan sesuai prosedur dan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.

Oleh karena itu, tindakan TERGUGAT II dalam melakukan proses penerbitan Sertipikat aquo tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya, sehingga dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;

Dengan demikian keberadaan sertifikat a quo adalah **sah menurut hukum** karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga **tidak ada alasan apapun** untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga tersebut **tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;**

5. Bahwa terkait dalil Penggugat pada halaman 2 yang menyatakan : Penggugat bertindak untuk dan atas nama para Ahli Waris DJAMIEN sebagai pemilik yang sah atas tanah bekas Eigendom Verponding No.8361 dengan luas 4.545 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata Rt.006/07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.sel tanggal 22 Pebruari 2000 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan berdasar hukum. Bahwa dasar kepemilikan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.sel tanggal 13 April 2000 yang telah berkekuatan

Hal. 30 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



hukum tetap tidak bisa dijadikan dasar kepemilikan dengan alasan sebagai berikut :

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999 /PN.Jak.sel tanggal 13 April 2000, merupakan perkara antara : AMSAR MOHAMAD TOHA /KETUA YAYASAN AL DJAMIEN (Penggugat) melawan AMINAH (Tergugat I) dan Walikota Jakarta Selatan (Tergugat II), dimana terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.sel tanggal 13 April 2000 tersebut, telah dilakukan perlawanan oleh pihak ketiga (derden verzet), yang diajukan oleh TJONG AGUS SURYADI yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah diputus berdasarkan putusan No. 488/Pdt.G /2001/PN. Jak.Sel tanggal 2 Juli 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 074/Pdt/2003/PT.DKI tanggal 4 Juni 2003 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2328 K/Pdt/2004 tanggal 2 Agustus 2005, dengan para pihak : TJONG AGUS SURYADI (Penggugat) melawan YAYASAN AL DJAMIEN (Tergugat I), Ny. AMINAH (Tergugat II), amarnya antara lain : -----

- Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 432/Pdt.G/ 1999/PN.Jak.Sel tanggal 13 April 2000 tidak dapat dilaksanakan (**Non Executable**) ;

Bahwa dengan adanya putusan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.432/Pdt.G/1999/PN.Jak.sel tanggal 13 April 2000 tidak memiliki kekuatan apapun dan pihak-pihak yang berperkara tidak memiliki hak atas bidang tanah aquo.

- Bahwa selanjutnya berdasarkan putusan Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai mana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 623/ Pdt.G/2002/ PN.Jak.Sel tanggal 18 Nopember 2003 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 116/Pdt/2005/ PT.DKI tanggal 28 Juni 2005, dengan para pihak : YAYASAN AL DJAMIEN (Penggugat) melawan TJONG AGUS SURYADI (Tergugat), AMINAH (Turut Tergugat I), WALIKOTA JAKARTA SELATAN (Turut Tergugat II), amarnya antara lain :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- Selain itu, terdapat perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan telah diputus berdasarkan putusan No.91/G/2008/PTUN.JKT tanggal

Hal. 31 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Januari 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 66/B/2009/PT.TUN.JKT tanggal 7 Juli 2009 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 430 K/TUN/2009 tanggal 15 Pebruari 2010 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.120 PK/TUN/2011 tanggal 30 Nopember 2011, dengan pada pihak : YAYASAN AL DJAMIEN (Penggugat) melawan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN (Tergugat) amarnya antara lain:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dan hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 006/07 No. 23, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan yang telah terbit Sertifikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga tercatat atas nama KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA qq KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN.

6. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 4 s/d 6 yang intinya menyatakan : TERGUGAT II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga dengan dasar Surat Girik C No. 809 yang terbukti sebagai fiktif dan/atau palsu karena tidak tercatat di Kantor PBB Jakarta Selatan. Selain itu pengakuan Tergugat II yang mengakui penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga mengatas-dasarkan hak tanah Eigendom Verponding No. 8361 tersebut nyata-nyata kental dengan unsur ketidakbenaran, kebohongan dan/atau kepalsuan, karena sesuai fakta dan peristiwa hukum transaksi membeli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II didasarkan bukti alas hak tanah Surat Girik C No. 809.

Bahwa dalil tersebut keliru dan tidak benar. Bahwa sebagaimana tertera dalam pertimbangan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 13 Agustus 1997 No.l.711.2/1287/09-04/95/T/1997 huruf a dan pada kolom petunjuk dalam Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga, jelas tertulis Tanah Negara bekas Tanah Partikelir C No.809 Persil 5 a Blok D.I, bukanlah merupakan alas hak atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai tersebut, tetapi hanya merupakan sistem administrasi pencatatan pemungutan Pajak yang dibayar penggarap diatas Tanah Negara yang dikeluarkan oleh Instansi Pajak dan yang menjadi alas hak dalam penerbitan

Hal. 32 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga adalah Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 8361 seb.

Perlu TERGUGAT II jelaskan kembali bahwa TERGUGAT II memperoleh Tanah a quo berdasarkan Surat Penyerahan Penguasaan Tanah tanggal 14 Juli 1997 berikut kwitansi masing-masing tanggal 12 Januari 1995 tanggal 23 Maret 1995, tanggal 24 Mei 1995 dan tanggal 14 Juli 1997 diperoleh dari TERGUGAT I yang kemudian menjadi alas hak dalam penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga. Oleh karenanya penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.248/Duren Tiga berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 8361 seb sudah benar dan berdasar hukum, sehingga dalil Penggugat dalam posita gugatan diatas tidak perlu dipertimbangkan dan dapat dikesampingkan.

7. Bahwa terhadap keberatan-keberatan lainnya yang diungkapkan Penggugat selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TERGUGAT II tetap menolaknya.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT III, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT II seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 4 Agustus 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi ;

Hal. 33 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;  
Dalam Pokok Perkara ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang  
hingga saat ini sejumlah Rp.631.000.- (enam ratus tiga puluh  
satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL. tanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat oleh **I GDE NGURAH ARYA WINAYA, S.H.,M.H.**, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa **Pem-banding semula Penggugat** telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 463/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Sel, tanggal 4 Agustus 2016, permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan kepada para pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 Desember 2016 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2016 ; -----

Menimbang, bahwa **Pembanding** semula **Penggugat** telah mengajukan Memori banding tertanggal 19 September 2016 dan telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 September 2016 serta telah diberitahukan/ disampaikan kepada para pihak **Terbanding I** semula **Tergugat I** pada tanggal 19 Desember 2016 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2016 ; -----

Menimbang, bahwa **Terbanding I** semula **Tergugat I** telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 23 Pebruari 2017 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Pebruari 2017 dan telah diberitahukan/ disampaikan Kepada pihak **Pembanding** semula **Penggugat** pada tanggal 3 April 2017 ; -----

Menimbang, bahwa kepada **Pembanding** semula **Penggugat** tanggal 21 Desember 2016 dan kepada Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I, Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2016 dan tanggal 14 Desember 2016, masing-masing telah diberi kesempatan memeriksa berkas perkara (Inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat

Hal. 34 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ; -----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 4 Agustus 2016, kuasa Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 12 Agustus 2016 dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tanggal 19 September 2016, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut : -----

1. Bahwa Majelis Hakim Gugatan No 463/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Sel mengabaikan dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No 41 K/Pdt/1990. -----
2. Bahwa didalam pertimbangannya halaman 40 alinea 2 perkara gugatan Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. Majelis Hakim telah mengabaikan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut oleh karena gugatan a quo sama sekali bukannya bertujuan melawan akan tetapi memohon pembatalan putusan No 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.-----
3. Bahwa Memori Banding selengkapnya dianggap termuat dalam putusan aquo, dan dapat dibaca serta terurai dalam Memori Banding Pembanding tanggal 19 September 2015.-----
4. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Majelis Hakim Tinggi berkenan menjatuhkan putusan Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding seluruhnya, Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 4 Agustus 2016 dan Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.-----

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut diatas pihak Terbanding I semula Tergugat I juga mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Februari 2017 yang

*Hal. 35 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.*



pada pokoknya mendukung putusan Pengadilan Tingkat pertama yang antara lain sebagai berikut : -----

1. Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum, dan karena itu pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Factie tersebut cukup beralasan untuk dikuatkan ; -----
2. Bahwa keberatan-keberatan dan alasan Pembanding tidak beralasan hukum ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 4 Agustus 2016 Nomor 463/Pdt.G/2015 /PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding, Memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan Pembanding semula Penggugat dalam Memori Banding yang disampaikan secara panjang lebar hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, oleh karena itu Majelis Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Majelis Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding dengan tambahan pertimbangan dalam pokok perkara sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa selain dari pada yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara jika dicermati gugatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut didalam posita gugatannya maupun didalam petitumnya disatu sisi menguraikan dan menuntut “ Menyatakan cacad hukum dan mengangkat pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 353/Pdt.G/2012 /PN.Jkt.Sel. tanggal 18 Februari 2013 “ namun disisi lain menuntut “ Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan

*Hal. 36 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (sementara dalam putusan No.353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. tanggal 18 Februari 2013, tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum) “ sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat gugatan perkara aquo (No 463/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Sel) dikwalifikasi sebagai gugatan tidak jelas (kabur) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 4 Agustus 2016 No 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding harus dikuatkan ; -

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ; -----

Memperhatikan, Undang-undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan ; -----

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ; --
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 4 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **SENIN** tanggal **31 AGUSTUS 2017** oleh Kami : **ESTER SIREGAR, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang ditunjuk selaku Hakim Ketua Majelis, **SRI ANGGARWATI, S.H., M.Hum.** dan **SYAMSUL BAHRI BORUT, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 335/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 21 JUNI 2017, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan mana pada hari **SELASA** tanggal **15 AGUSTUS 2017**, diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim

Hal. 37 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.

### Disclaimer

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



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

Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, yang berdasarkan surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 335/Pdt/2017/PT.DKI tanggal 21 JUNI 2017, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **SRI ANGGARWATI, S.H.,M.Hum.**

**ESTER SIREGAR, S.H.,M.,H.**

2. **SYAMSUL BAHRI BORUT, S.H.,M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

**Hj.SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.**

Rincian biaya perkara :

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Meterai-----                         | Rp. 6.000,-         |
| 2. Redaksi-----                         | Rp. 5.000,-         |
| 3. Pemberkasan-----                     | <u>Rp.139.000.-</u> |
| Jumlah-----                             | Rp.150.000,-        |
| <b>(Seratus lima puluh ribu rupiah)</b> |                     |

Hal. 38 dari 38 hal Put. No.335/Pdt/2017/PT.DKI.