



PUTUSAN

Nomor 35/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara.:

1. **TOETI NZ SOEKARNO**, Warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Dedes 16 RT 02 /05, Kelurahan Burangrang, Kec. Lengkong, Kab. Bandung, Jawa Barat, dan untuk selanjutnya disebut **sebagai Pemanding semula Penggugat I**;
2. **SANTY JUNITHA SOEKARNO**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Dedes 16 RT 02 /05, Kelurahan Burangrang, Kec. Lengkong, Kab. Bandung, Jawa Barat, dan untuk selanjutnya disebut **sebagai Pemanding II semula Penggugat II**;
3. **RIZKI PRIMAJAYA SOEKARNO**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Dedes 16 RT 02 /05, Kelurahan Burangrang, Kec. Lengkong, Kab. Bandung, Jawa Barat, dan untuk selanjutnya disebut **sebagai Pemanding III semula Penggugat III**;
4. **LUCKY RAMADHANTY SOEKARNO**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Dedes 16 RT 02 /05, Kelurahan Burangrang, Kec. Lengkong, Kab. Bandung, Jawa Barat, dan untuk selanjutnya disebut **sebagai Pemanding IV semula Penggugat IV**;
5. **DANU ZAENUDIN SOEKARNO**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Dedes 16 RT 02 /05, Kelurahan Burangrang, Kec.

Halaman 1 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DK1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lengkong, Kab. Bandung, Jawa Barat, dan untuk selanjutnya disebut **sebagai Pembanding V semula Penggugat V;**

- 6. RUDI HARTONO ISKANDAR**, Warga Negara Indonesia, beralamat Jalan Bukit Golf 1 PD.12.A, RT 012/RW 015, Pondok Indah, Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Selaku kuasa menjual Ahli Waris Koen Soekarno Soegono atas Bidang Tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel, Kel. Cengkareng Barat, Kec. Cengkareng, Kodya Jakarta Barat, dan Selanjutnya disebut sebagai Pembanding VI semula Penggugat VI;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Ulhaq, S.H.,M.H., Muh. Imam Taufiq R, S.H., dan Arman, S.H., Para Advokat pada Law Firm ADR Counsellors at Law, beralamat di Grand Slipi Tower Lt 5 f Jl. Let.Jend S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juni 2017, dan Selanjutnya disebut **sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;**

**Lawan :**

- 1. KEPALA DINAS PERTANIAN dan KELAUTAN PROVINSI DKI JAKARTA**, beralamat di Jalan Gunung Sahari Raya No. 11 RT 18/RW 3, Gunung Sahari Utara, Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada kuasanya Nur Fadjar, S.H.,M.Si, DR. Momon Mulyana, S.H.,M.Si, Denny Harnoko, S.H, Haratua D.P.Purba, S.H, R. Dedy Rustam S, S.H, Handry Hidayat, S.H., Adityo Nugruho, S.H., Canang Datu Hariyoso, S.H.,Nadia Zunairoh, S.H, Irwan Isdaryanto, S.H.,Johan Horas Irwanto, S.H, Dody Rizmansyah, S.H, Yourdha Triyudanto, S.H.,

*Halaman 2 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



Mohammad Tariq Islamie, S.H., dan Mindo Simamora, S.H.,  
semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta  
berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G  
Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 -9, Kota  
Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus  
tanggal 2 Juni 2016 Nomor 4723/-082.74 dan tanggal 12  
Agustus 2016 Nomor 6521/-082.74 dan untuk selanjutnya  
disebut sebagai Terbanding semula Tergugat ;

**2. KEPALA BADAN PENGELOLA KEUANGAN dan ASET DAERAH**

**PROPINSI DKI JAKARTA**, beralamat, Jl. Merdeka  
Selatan No. 8 -9, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan  
kuasa kepada Irwan Isdaryanto, S.H., Johan Horas Irwanto,  
S.H, Dody Rizmansyah, S.H, Yourdha Triyudanto, S.H.,  
Mohammad Tariq Islamie, S.H., dan Mindo Simamora, S.H.,  
semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta  
berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G  
Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 -9, Kota  
Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus  
tanggal 15 Juli 2016 Nomor 3045/-075.5 untuk selanjutnya  
disebut **sebagai Turut Terbanding Turut Tergugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 258/Pdt.G/ 2016/PN.Jkt.Pst  
dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan suatu alasan yang patut dan sah berdasar hukum acara yang berlaku di Indonesia;

*Halaman 3 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Ketentuan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR yang menyatakan :

“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya. (KUHPerd. 15; IR. 101 .)”

3. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, melihat dari lokasi dan atau Domisili dari Tergugat sebagai suatu badan *in Casu* Dinas maka benar kiranya berdasarkan Asas Actor Sequitur Forum Rei yaitu asas yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata yang menerangkan tentang dimanakah seharusnya gugatan itu diajukan maka telah benar dan tepat jika Penggugat mendaftarkan gugatan *a quo* ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan oleh karena itu gugatan *a quo* tepat dan berdasar hukum jika diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Kompetensi Relatif dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa hal tersebut juga dipertegas berdasarkan Pasal 142 ayat (1) R.Bg yang menyatakan :

Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

Halaman 4 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dalam Hukum Acara Perdata telah mengatur dengan tegas bahwa terhadap Subyek Hukum yang dijadikan sebagai Pihak dalam Gugatan dan terhadap Kompetensi Relatif yang akan dipilih oleh Penggugat dalam mengajukan Gugatannya maka tunduk dan patuh terhadap ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 HIR/Pasal 142 R.Bg, yaitu jika diterapkan ketentuan dalam Perkara *a quo* adalah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 118 ayat 1 HIR/Pasal 142 ayat 1 R.Bg yaitu berlaku Asas Actor Sequitur Forum Rei;
6. Bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, dan Penggugat V adalah Ahli Waris dari Almarhum Koen Soekarno Soegono berdasarkan Penetapan Ahli Waris Pengadilan Agama KLS IA Bandung Nomor 172/Pdt.P/2009/PA.Bdg, oleh karenanya Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum Koen Soekarno Soegono yang merupakan pemilik atas Bidang Tanah yang terletak di kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat Seluas  $\pm 51.190 \text{ M}^2$  (Lima Puluh Satu ribu Seratus Sembilan Puluh Meter Persegi);  
Bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, dan Penggugat V kemudian menunjuk Penggugat VI untuk menjual bidang tanah miliknya tersebut kepada Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi DKI Jakarta;
  - a. Bahwa perolehan Hak atas Tanah Almarhum Koen Soekarno Soegono telah membeli beberapa Bidang Tanah Milik Adat yang tertelak sekarang dikenal dengan alamat Jalan Kamal, Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat (dahulu Kelurahan Cengkareng) Kecamatan Cengkareng, Jakarta barat diantaranya dari Thio Tjoe Nio yang dilepaskan kepada Almarhum Koen Soekarno

Halaman 5 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soegono Seluas  $\pm 51.190 \text{ M}^2$  (Lima Puluh Satu Ribu Seratus Sembilan Puluh Meter Persegi) berdasarkan Surat Keterangan untuk melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 16 September 1967 yang diketahui oleh Camat Cengkareng Nomor : 011/UT/12967 tanggal 16 September, sudah dalam bentuk sertifikat hak milik sebagaimana yang termaktub dalam SHM No. 13069/Cengkareng dengan batas-batas sebagai berikut:

**Telah terpasang sesuai dengan ketentuan PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1997.**

Dan SHM No. 13293/Cengkareng dengan batas-batas sebagai berikut:

**Pada saat pengukuran telah terpasang berupa Patok beton sesuai dengan ketentuan PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1997.**

Serta SHM No. 13430/cengkareng dengan batas-batas sebagai berikut:

**Pada saat pengukuran telah terpasang sesuai dengan ketentuan PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1997.**

Total Keseluruhan dari ketiga sertifikat itu adalah seluas  $46.913 \text{ M}^2$  (empat puluh enam ribu Sembilan RatusTiga Belas Meter Persegi;

7. Bahwa sebelum dibeli oleh Almarhum Koen Soekarno Soegono sesuai dengan hasil musyawarah antara para pemilik asal tanah dengan lurah cengkareng, tanah-tanah milik adat tersebut sebagaimana dalam Poin 6 huruf a gugatan a quo disewa kontrak oleh departemen pertanian dan dinas perikanan Jakarta selama 20 tahun (dua puluh tahun) terhitung sejak tanggal 8 maret 1965 hingga 8 maret 1985 dengan ketentuan bahwa tanah yang di sewakan/dikontrakkan untuk lahan pertanian apabila habis masa sewanya harus sudah dikembalikan kepada para pemilik (Vide Surat Keterangan Sewa Kontrak), Bahwa berdasarkan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Departemen Pertanian Nomor : TU.220/129a/Sket/B/XII/97

*Halaman 6 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



tanggal 21 Desember 1997 perihal keterangan status tanah/lahan yang pada intinya menerangkan bahwa sejak selesainya kontrak selama 20 tahun (dua puluh tahun) atas penggunaan lahan yang berlokasi di Kampung Rawa Bengkel Kelurahan Cengkareng Barat, tidak diperpanjang dan akan dikembalikan ke pemiliknya;

Dan oleh karena hak kepemilikan atas bidang tanah tersebut telah beralih kepada Koen Soekarno Soegono maka secara hukum Koen Soekarno Soegono in casu Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V selaku Ahli Waris adalah pemilik sah atas bidang tanah yang dimaksud berdasarkan bukti kepemilikan yang sah dan mengikat secara hukum;

8. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* bermula dari adanya Klaim dari Tergugat terhadap Bidang tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V dimana Klaim tersebut juga telah Tergugat catatkan dalam Kartu Inventarisasi Barang/KIB A Pemerintah Provinsi (in Casu Turut Tergugat) DKI Jakarta Bidang Tanah yang terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Kota Administrasi Jakarta Barat telah di Klaim bahwa Tergugat telah membebaskan bidang tanah milik Penggugat pada tahun 1957 dan 1967 seluas  $\pm 10,1$  Ha;
9. Bahwa Klaim yang dilakukan Tergugat tersebut tentulah patut dipertanyakan atas dasar apa Tergugat berani-beraninya mencatatkan bidang tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V dalam kartu Inventarisasi Barang/KIB A Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang tercatat dalam daftar Inventarisasi Aset di Turut Tergugat, karena sejauh ini selaku Pemilik Hak Atas Tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat (dahulu Kelurahan Cengkareng) Kecamatan Cengkareng, Jakarta barat tidak pernah

*Halaman 7 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



mengetahui bahwa Tergugat mempunyai Alas Hak Kepemilikan atas Bidang Tanah yang di Klaimnya tersebut;

10. Bahwa atas Klaim yang dilakukan Tergugat tersebut, melalui surat tertanggal 29 April 2016 Perihal Penjelasan lahan yang terletak di kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Kota Administrasi Jakarta Barat, Para Penggugat telah disurati dan diminta penjelasan oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta selaku pembeli Bidang Tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V yang mana pokoknya dari surat tersebut menerangkan bahwa terhadap Bidang Tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V telah di Klaim dan dimasukkan dalam Kartu Inventarisasi Barang/KIB A Provinsi DKI Jakarta oleh Tergugat, yang mana sebelumnya pada tanggal 20 April 2016 Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta telah mendapatkan Surat dari Turut Tergugat yang mempertanyakan mengenai status tanah lahan yang direncanakan untuk pembangunan rumah susun in casu tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V;
11. Bahwa Bidang Tanah yang di Klaim milik Tergugat tersebut pada hakikatnya adalah merupakan kepemilikan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V berdasarkan Bukti Kepemilikan sebagaimana riwayat dan bukti kepemilikan dalam Poin 6 Huruf a Gugatan a quo dan juga sudah dalam bentuk sertifikat hak milik sebagaimana yang termaktub dalam SHM No. 13069/Cengkareng, SHM No. 13293/Cengkareng dan SHM No. 13430 dengan total luas 46.913 M<sup>2</sup> (empat puluh enam ribu Sembilan Ratus Tiga Belas Meter Persegi) yang kesemuanya tercatat sebagai kepemilikan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, dan Penggugat V;

Halaman 8 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



12. Bahwa dengan dicatatkannya bidang tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V oleh Tergugat di Turut Tergugat tentu saja menimbulkan pertanyaan, mengapa Turut Tergugat berani-beraninya mencatatkan Bidang Tanah yang tidak didukung dengan Bukti Kepemilikan yang sah dan benar, sementara jika merujuk pada ketentuan hukum tanah nasional tentulah Turut Tergugat harus menginduk terhadap pencatatan tanah yang terdapat di Badan Pertanahan Nasional sebagai Badan yang oleh undang-undang mendapatkan amanat untuk mencatatkan kepemilikan tanah secara administrative dan yuridis, in casu tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V adalah bidang tanah yang tercatat sah atas kepemilikan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V di Badan Pertanahan Nasional;
13. Bahwa akibat adanya Klaim yang dilakukan Tergugat secara melanggar hukum oleh Tergugat telah mengakibatkan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta Selaku pembeli Bidang Tanah mempertanyakan keabsahan kepemilikan Bidang Tanah tersebut kepada Para Penggugat yang berimplikasi bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V selaku pemilik Bidang Tanah diragukan kepemilikannya oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta Selaku pembeli;
14. Bahwa perlu digaris bawahi klaim tersebut adalah suatu yang tidak berdasar, klaim tersebut tidak didukung dengan bukti kepemilikan yang sah, dan tentu saja Klaim yang dilakukan oleh Tergugat secara nyata berdampak terhadap Para Penggugat selaku penjual bidang tanah yang kemudian di Klaim oleh Tergugat, Para Penggugat telah ditergur oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta Selaku pembeli yang tentu saja hal tersebut sungguh memalukan bagi Para



Penggugat karena selaku Pemilik Sah berdasarkan bukti kepemilikan Para Penggugat telah meyakinkan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta bahwa Bidang tanah yang dimilikinya adalah benar dan sah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V secara hukum dan perundangan yang berlaku;

15. Bahwa akibat dari Klaim yang dilakukan oleh Tergugat, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta selaku pembeli meragukan kepemilikan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V sehingga selaku Penjual tanah Para Penggugat telah diminta untuk mengembalikan uang hasil pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta dan sisa pembayaran yang akan diterima oleh Para Penggugat menjadi terhambat dengan adanya Klaim yang diajukan oleh Tergugat;

16. Bahwa Klaim yang dilakukan Tergugat sungguh merugikan Para Penggugat selaku Penjual tanah yang sah dan berdasarkan hukum, sebab Klaim tersebut telah secara nyata mengganggu aktifitas Jual Beli Bidang tanah yang dilakukan Para Penggugat dengan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta sementara Klaim yang dilakukan Tergugat tidaklah berdasar dan hanya ingin mengganggu aktifitas Jual Beli Bidang tanah yang sedang dilakukan oleh Para Penggugat;

#### **PERBUATAN MELANGGAR HUKUM TERGUGAT:**

17. Bahwa setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain maka secara hukum perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai **PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (onrechtmatigedaad)** sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdota yang berbunyi:

*Halaman 10 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”*

18. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Perbuatan Tergugat yang melakukan Klaim terhadap Tanah yang merupakan milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V yang kemudian Tergugat secara melanggar hukum juga telah mencatatkan bidang tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V dalam Kartu Inventarisasi Barang/ KIB A Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Turut Tergugat yang secara nyata pencatatan tersebut tidak didasari oleh Bukti Kepemilikan oleh Tergugat, hal tersebut secara langsung membuat Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V diragukan status kepemilikannya oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang mempertanyakan kepemilikan hak atas tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, sehingga Klaim tersebut secara melanggar hukum dan tanpa hak yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dapat digolongkan termasuk Perbuatan Melanggar Hukum;

19. Bahwa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat telah mengakibatkan timbulnya kerugian Materiil bagi Para Penggugat karena telah secara nyata mempengaruhi Aktifitas jual Beli yang dilangsungkan antara Para Penggugat dengan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta hal tersebut mengakibatkan penundaan pembayaran Materiil senilai Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah)

Bahwa selain menderita kerugian Materiil Para Penggugat juga menderita kerugian Inmateriil akibat klaim yang dilakukan Tergugat atas tanah milik

*Halaman 11 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V tersebut dengan kerugian Inmaterril berupa diragukannya Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V sebagai pemilik sah atas bidang tanah yang telah dijualnya kepada Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta, serta hilangnya nama baik yang Para Penggugat bangun selama ini selaku pemilik tanah dengan kerugian senilai Rp.800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah).

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut juga telah mengakibatkan terjadinya *Lost Opportunity* yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh Para Penggugat yang apabila telah menerima pembayaran Penggugat dapat mengusahakan uang hasil pembayaran tersebut dengan membeli Property dan memperoleh keuntungan senilai Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).

20. Bahwa dengan adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah diuraikan oleh Para Penggugat tersebut di atas yang telah mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat maka Tergugat harus bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh Para Penggugat karena perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta.

Bahwa oleh karena itu Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan memerintahkan agar Turut Tergugat menghapus pencatatan dalam Kartu Inventarisasi Barang/KIB A atas Bidang tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat (dahulu Kelurahan Cengkareng) Kecamatan Cengkareng, Jakarta barat atas nama Tergugat;

Halaman 12 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa dikarenakan Gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat menjalankan putusan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding, dan kasasi (*vitboorbaar bij vooraad*);
22. Bahwa sebagai pihak-pihak yang dikalahkan maka Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dari penanganan perkara ini.

Maka, berdasarkan hal-hal yang telah PARA PENGGUGAT urai jelaskan di atas, maka PARA PENGGUGAT memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* agar memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.
3. Menyatakan Klaim atas tanah oleh Tergugat yang terletak di kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat sebagaimana yang telah dicatatkan dalam Pencatatan Kartu Inventarisasi Barang/KIB A Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, adalah pencatatan yang melanggar hukum;
4. Menghukum **Tergugat** untuk membayar kerugian Materiil Para **Penggugat** senilai Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah) Juta Rupiah). Dan *Lost Opportunity* Para **Penggugat** senilai Rp. Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Para **Penggugat** secara tunai dan sekaligus.
5. Menghukum **Tergugat** untuk membayar kerugian immaterial kepada Para **Penggugat** sebesar Rp.800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah). secara tunai dan sekaligus.

Halaman 13 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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

6. Memerintahkan **Turut Tergugat** untuk menghapus pencatatan dalam Kartu Inventarisasi Barang/KIB A atas Bidang tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat (dahulu Kelurahan Cengkareng) Kecamatan Cengkareng, Jakarta barat atas nama Tergugat
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*)
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dari penanganan perkara ini.

Atau, dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi hadir Kuasanya Ulhaq, S.H.,M.H., Muh.Imam Taufiq R, S.H dan Arman, S.H, Para Advokat pada Law Firm ADR Counsellors at Law beralamat di Grand Slipi Tower Lt 5 f Jalan Let. Jend. S. Parman Kav 22 – 24, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Mei 2016, untuk Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi hadir kuasanya Nur Fadjar, S.H.,M.Si, DR. Momon Mulyana, S.H.,M.Si, Denny Harnoko, S.H, Haratua D.P.Purba, S.H, R. Dedy Rustam S, S.H, Handry Hidayat, S.H., Adityo Nugruho, S.H., Canang Datu Hariyoso, S.H.,Nadia Zunairoh, S.H, Irwan Isdaryanto, S.H.,Johan Horas Irwanto, S.H, Dody Rizmansyah, S.H, Yourdha Triyudanto, S.H., Mohammad Tariq Islamie,S.H., dan Mindo Simamora, S.H., semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 -9, Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juni 2016 Nomor 4723/-082.74 dan tanggal 12 Agustus 2016 Nomor 6521/-082.74, Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi hadir Kuasanya Irwan Isdaryanto, S.H.,Johan Horas Irwanto, S.H, Dody Rizmansyah, S.H, Yourdha Triyudanto, S.H., Mohammad Tariq Islamie,S.H., dan Mindo Simamora, S.H.,

Halaman 14 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 -9, Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juli 2016 Nomor 3045/-075.5;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang telah dirubah oleh Penggugat tanggal 10 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM KOMPENSI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

#### **A. PENGADILAN YANG BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO ADALAH PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT (KOMPETENSI RELATIF)**

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat berpendapat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah melanggar asas kompetensi relatif sebagaimana dimaksud oleh Pasal 118 HIR dan Pasal 142 RBg, sebagai berikut :

Pasal 118 ayat (3) telah mengatur sebagai berikut :

*“.... jika **gugatan itu tentang barang tetap**, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam **daerah hukumnya terletak barang itu**.”*

Selanjutnya Pasal 142 ayat 5 RBg juga telah mengatur secara tegas :

Halaman 15 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



“Dalam gugatan mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut.”

2. Bahwa setelah meneliti gugatan baik pada posita maupun petitum, ternyata **yang dipermasalahkan** oleh Para Penggugat adalah **klaim kepemilikan** Tergugat atas **tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat**, sementara di sisi lain Para Penggugat juga mengklaim memiliki tanah tersebut. Posita Gugatan Para Penggugat pada angka 6 dan angka 7 secara jelas menyatakan dasar kepemilikan Para Penggugat terhadap tanah objekperkara. Sementara di Posita Gugatan angka 8 dan angka 9 Para Penggugat menyebutkan dan mempermasalahkan dasar kepemilikan Tergugat atas objek tanah yang sama.
3. Bahwa lebih lanjut dalam Posita Gugatan angka 20, serta Petitum Gugatan angka 3 dan angka 6, Para Penggugat juga meminta dilakukan penghapusan pencatatan dalam Kartu Inventarisasi Barang (KIB A) atas bidang tanah objekperkara *a quo*. Dalil gugatan tersebut telah sangat jelas sedang menitikberatkan terhadap dasar kepemilikan yang sah atas tanah objekperkara *a quo*.
4. Bahwa untuk itu, **persidangan** perkara ini **harus membuktikan** siapa sebenarnya **pemilik sah** atas tanah tersebut, yang **telah memperolehnya dengan cara yang sah dan benar** menurut peraturan perundangan di Indonesia. Perbuatan Para Penggugat yang membungkus gugatan hanya seolah-olah terbatas pada sekedar adanya “ucapan mengklaim dari Tergugat” adalah sebuah muslihat untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya. Oleh karena itu, untuk **membuktikan kebenaran klaim pemilikan tanah**, seharusnya

Halaman 16 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



**gugatan** ini dilakukan **dimana tanah** (selaku barang tetap) itu **berada**, yaitu di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

5. Bahwa selain hal tersebut di atas, atas tanah objek perkara *a quo*, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah beberapa kali memeriksa dan memutus perkara atas tanah objek perkara *a quo* sehingga untuk menghindari adanya disparitas/perbedaan putusan dalam tingkatan pengadilan yang sama, maka sudah seharusnya yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dilakukan juga oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Perkara-perkara atas tanah objek perkara *a quo* yang telah diperiksa dan diputus Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan semuanya memenangkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sebagai berikut :

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 338/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. tanggal 10 Juni 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 159/PDT/2010/PT.DKI. tanggal 30 Juli 2010 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1102 K/PDT/2011 tanggal 1 Februari 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 420 PK/PDT/2014 tanggal 21 November 2014.
- b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. tanggal 10 Maret 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 177/B/2010/PT.DKI. tanggal 1 Februari 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 835 K/PDT/2011 tanggal 23 Agustus 2011.
- c. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 223/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar. tanggal 17 April 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 45/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 13 April 2015.

Halaman 17 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



6. Bahwa dengan demikian, Para Penggugat telah salah alamat mengirimkan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karenanya mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini dan memutus yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat (kompetensi relatif).

**B. GUGATAN PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA***

7. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mendudukkan Kepala Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan Provinsi DKI Jakarta sebagai Tergugat dan Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai Turut Tergugat.
8. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat merupakan **unsur pelaksana administrasi pemerintahan** di Provinsi DKI Jakarta. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah atas nama Pemerintah Provinsi DKI. Secara khusus dalam perkara ini, tindakan Tergugat yang melakukan pencatatan tanah objek perkara dalam Kartu Inventarisasi Barang (KIB A) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan tindakan Turut Tergugat yang melakukan **pencatatan tanah sebagai aset daerah** di Daftar Inventarisasi Aset, adalah **tindakan administrasi atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta**. Oleh karena itu, sangat keliru dan jelas salah alamat (***error in persona***) untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat.
9. Bahwa dalam Akta No. 19 tanggal 5 November 2011 tentang Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Atas Tanah antara Penggugat VI dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung

Halaman 18 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, **dimana akta tersebut telah dibuat secara tidak sah (akan dibuktikan kemudian)**, Penggugat VI telah mengetahui bahwa Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta hanyalah lembaga administrasi yang melakukan tindakan hukum atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Hal yang sama juga terjadi dalam perkara ini, Tergugat dan Turut Tergugat **tidak dapat berdiri sendiri sebagai badan hukum**, melainkan harus sebagai organ administrasi yang bertindak atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

10. Bahwa seandainya (*quad-non*) dilakukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat, haruslah ditujukan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan Provinsi DKI Jakarta dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta. Tindakan Para Penggugat yang telah mengajukan **gugatan secara tegas dan langsung kepada Tergugat dan Turut Tergugat adalah bertentangan dengan hukum acara perdata**, karenanya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

11. Bahwa dalam Posita Gugatan angka 10, angka 13, angka 15 dan angka 16, Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan Tergugat mengakibatkan Para Penggugat telah dimintai penjelasan kebenaran asal-usul perolehan tanah oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, serta mengakibatkan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta

Halaman 19 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



meminta pengembalian uang pembayaran tanah objek sengketa. Hal inilah yang diklaim oleh Para Penggugat sebagai bentuk kerugiannya. Permasalahannya, **tindakan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang meminta pengembalian uang** pembayaran tanah objek sengketa **adalah tindakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta** yang mempertanyakan keabsahan riwayat pemilikan Para Penggugat atas tanah tersebut. Oleh karena itu, seharusnya Para Penggugat mengikutsertakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai pihak untuk **menguji keabsahan klaim kepemilikan tanah** objek perkara oleh Tergugat dan Para Penggugat.

12. Bahwa yurisprudensi telah memberikan kaidah hukum yang jelas dalam banyak kasus, dimana setiap gugatan baru dapat diterima jika menyertakan pihak yang lengkap. Dengan dasar gugatan terkait keabsahan kepemilikan tanah dan keabsahan jual-beli atas tanah tersebut serta pembayarannya, maka seluruh pihak yang terkait dalam proses jual beli tanah tersebut adalah pihak yang secara nyata berkepentingan, dalam hal ini Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta. Dengan demikian, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.480.K/Sip/1973 tanggal 2 Juli 1974, gugatan dalam perkara ini adalah gugatan yang kurang pihak.
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat dan Turut Tergugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara *aguo* berkenan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).



**D. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS  
(OBSCURUM LIBELLUM)**

14. Bahwa dalam Posita Gugatanangka 15 dan angka 19, Para Penggugat mendalihkan akibat klaim yang dilakukan Tergugat, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta **menunda sisa pembayaran** kepada Para Penggugat sebesar Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah).
15. Bahwa bertentangan dengan dalilnya tersebut, Para Penggugat dalam PetitumGugatannya angka 4 meminta Tergugat menyelesaikan pembayaran sisa nilai sebesar Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah) yang belum dibayarkan oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta tersebut.
16. Bahwa antar posita dan petitum gugatan Para Penggugat sangat jelas tidak ada kesesuaian karena nilai sisa yang menurut Para Penggugat belum dibayarkan tersebut **bukanlah kewajiban dari Tergugat melainkan kewajiban Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang melakukan hubungan jual beli dengan Para Penggugat.**
17. Bahwa fakta yang sebenarnya terjadipun, **nilai sisa tersebut tidak pernah ada**, karena **seluruh pembayarantelah diterimaoleh Para Penggugat.** Meskipun demikian, Tergugat menyatakan **Para Penggugat seharusnya tidak dapat menerima seluruh pembayaran** atas pembelian tanah objekperkara *a quo*, **karena** Para Penggugat **tidak memiliki hak yang sah atas tanah tersebut**, serta jual-beli tersebut adalah jual beli yang tidak sah karena didasarkan atas perbuatan melanggar hukum (yang mana akan dibuktikan kemudian).



18. Bahwa dengan adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan **kabur dan tidak dapat diterima**(*niet onvankelijke verklaard*).
19. Bahwa selain itu, Para Penggugat dalam gugatannya mengklaim tanah objek perkara *a quo* seluas  $\pm 51.190 \text{ m}^2$  masuk dalam tanah milik Tergugat yang tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB A) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
20. Bahwa tanah milik Tergugat yang tercatat dalam KIB A Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas  $\pm 10,1 \text{ ha}$ , sehingga Tergugat **mensomir** Para Penggugat harus secara tegas dan jelas **menyebutkan letak batas-batas** tanah milik Para Penggugat dalam tanah milik Tergugat.
21. Bahwa hal tersebut harus disebutkan Para Penggugat dengan jelas guna membuktikan Para Penggugat merupakan pemilik tanah objek perkara *a quo*.
22. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat sangat yakin **Para Penggugat tidak mampu membuktikan batas-batas** tanah yang diklaim Para Penggugat sebagai miliknya karena **Para Penggugat sama sekali tidak pernah memiliki dan menguasai** tanah objek perkara *a quo* dan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat **diterbitkan dengan cara-cara yang tidak benar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan** (yang mana akan dibuktikan kemudian).
23. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas sehingga dapat diterima(*niet onvankelijke verklaard*).



**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat dan Turut Tergugat dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap dimuat pada bagian Pokok Perkara ini dan merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain.
2. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat **menolak** seluruh dalil – dalil Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat.
3. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat hanya menanggapi dalil Para Penggugat yang dianggap perlu untuk ditanggapi dan diberijawaban.
4. Bahwa inti dari seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah :
  - a. Para Penggugat menyatakan sebagai pemilik sah tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat (tanah objek perkara *a quo*).
  - b. Para Penggugat membantah hak kepemilikan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Pertanian dan Kelautan (Tergugat) atas tanah objek perkara *a quo*.
  - c. Para Penggugat merasa dirugikan karenatidak menerima sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah)dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, akibat klaim kepemilikan tanah yang dilakukan oleh Tergugat.
5. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat **membantah dan menolak dengan keras** seluruh dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena melakukan pencatatan atas tanah objek sengketa. Hal ini jelas **bertentangan dengan fakta yang**

Halaman 23 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



sebenarnya, karena **Para Penggugat** bukanlah pemilik sah atas tanah tersebut, melainkan **dimiliki secara sah dan benar oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Tergugat**, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Tanah yang menjadi objek perkara *a quo* adalah **bagian dari satu bidang tanah yang dipergunakan sebagai Kebun Bibit**, dimana telah dilakukan pembebasan dalam dua tahap, yaitu **tahap pertama tahun 1957 dan tahap kedua tahun 1967**.
- b. Pada tahun 1957 pembebasan tahap pertama dilakukan dari Oei Pek Liang atas Girik Nomor C.924, yang terdiri dari Persil 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 76b S II, dengan total luas tanah 50.550 m<sup>2</sup>.
- c. Selanjutnya pada tahun 1967, dalam rangka perluasan Balai Benih Induk, dilakukan pembebasan tahap kedua seluas 50.835 m<sup>2</sup> atas girik-girik berikut :

No.	Nama	Girik	Persil	Luas Tanah
1.	H. Achyar bin Arsyad	Girik C 1312	Persil 83a S III	1.640 m <sup>2</sup>
			Persil 119d S III	2.750 m <sup>2</sup>
			Persil 120 S III	1.110 m <sup>2</sup>
2.	Ajani bin Achyar	Girik C 1332	Persil 120 S III	4.380 m <sup>2</sup>
			Persil 83 S II	1.420 m <sup>2</sup>
3.	Iskandar bin Achyar	Girik C 1168	Persil 836 S III	6.550 m <sup>2</sup>
4.	Mageni bin Muhammad	Girik C 1619		3.575 m <sup>2</sup>
5.	Oey Eng Nio	Girik C 1205	Persil 82b S IV	2.000 m <sup>2</sup>



<b>Total luas tanah</b>	<b>23.425 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	-----------------------------

Selain itu, terdapat juga pembebasan tanah dari para penggarap yang memiliki Surat/Nomor Redistribusi dari Panitia Landreform tahun 1964 :

No.	Nama	Nomor Surat Distribusi	Luas
1.	Mustopa Akah	243/PLR/Kagko/Kep.S/64	2.815 m <sup>2</sup>
2.	Dul Tinggal	244/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.505 m <sup>2</sup>
3.	Mardjuni	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	3.660 m <sup>2</sup>
4.	Samin Minem	246/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.505 m <sup>2</sup>
5.	Atmo Naim	247/PLR/Kagko/Kep.S/64	3.330 m <sup>2</sup>
6.	Tan Eng Wih	250/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.870 m <sup>2</sup>
7.	Jahja	252/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.335 m <sup>2</sup>
8.	Akub bin Beri (Akub Tibe)	252/PLR/Kagko/Kep.S/64	2.365 m <sup>2</sup>
9.	Uwok bin Dul (Uwok Tinggal)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	5.500 m <sup>2</sup>
10.	Ketji G. Gering (Rimsah Bt. Gering)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64 (Gering Joan)	1.670 m <sup>2</sup>
11.	Junus Darwis (Madropi Junus)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.855 m <sup>2</sup>
<b>Total luas tanah</b>			<b>27.410 m<sup>2</sup></b>

- d. Dengan demikian **total luas tanah yang telah dibebaskan** oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Tergugat adalah 101.385 m<sup>2</sup>.
- e. Tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini (Tanah Objek sengketa) **termasuk dalam areal yang telah dibebaskan** tersebut.



Adapun surat-surat bukti pembebasan yang telah dilakukan oleh Tergugat khusus terhadap tanah objek sengketa seluas 50.845 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi) adalah berupa **pelepasan hak atas tanah dari para penggarap dan pemegang girik**, sebagai berikut :

- 1) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **H. ACHJAR BIN ARSAD** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1332, **ANJANI BIN ACHJAR** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1332 dan **ISKANDAR BIN ACHJAR** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor Daftar C 1168 yang seluruhnya seluas **17.860 M<sup>2</sup> (Tujuh Belas Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta) yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **02/U.T/1967**;
- 2) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **MUGENI BIN MUHAMAD** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1619, seluas **3.575 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta) yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **03/U.T/1967**;
- 3) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **MUSTAPA AKAH/ MUSTAPA AKE** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II,

Halaman 26 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 243/PIR/Kagko/Kep.S/64, seluas **2.815 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Delapan Ratus Lima Belas Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **04/U.T/1967**;

4) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **DUL TINGGAL** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 244/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.505 M<sup>2</sup> (Seribu Lima Ratus Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **05/U.T/1967**;

5) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **MARDJUNI** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 245/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **3.660 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **06/U.T/1967**;

Halaman 27 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



- 6) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **SAMIN MINEM** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 246/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.505 M<sup>2</sup> (Seribu Lima Ratus Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **07/U.T/1967**;
- 7) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **ATMO NAIM** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 247/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **3.330 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **08/U.T/1967**;
- 8) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **TAN ENG WIH** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 250/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.870 M<sup>2</sup> (Seribu Delapan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala



Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **09/U.T/1967**;

- 9) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **JAHJA** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 251/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.335 M<sup>2</sup> (Seribu Tiga Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **010/U.T/1967**;
- 10) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **AKUB BIN BER/AKUB TEBE** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 252/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **2.365 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **011/U.T/1967**;
- 11) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **UWOK BIN DUL (UWOK TINGGAL)** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 253/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **5.500 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Ratus Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi

*Halaman 29 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **012/U.T/1967**;

12) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **GERING DJOAN** yang diwakili oleh ahli warisnya Ketjil B. Gering dan Rimsah Binti Gering berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 257/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.670 M<sup>2</sup> (Seribu Enam Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **013/U.T/1967**;

13) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **JUNUS DARWIS/ MADRAPI JUNUS** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 262/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.855 M<sup>2</sup> (Seribu Delapan Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **014/U.T/1967**;

14) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **OEY ENG NIO** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C

*Halaman 30 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1205, seluas **2.000 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **017/U.T/1967**.

- f. Selanjutnya pada **tahun 2003**, sebagian dari tanah Kebon Bibit (sebelah utara) seluas 7.274 m<sup>2</sup> diruislag dengan tanah milik PT Cakra Bina Lestari untuk digunakan sebagai jalan masuk ke Perumahan Taman Palem Lestari, dan sebagai lahan penggantinya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mendapat **tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas 2.520 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas 5.034 m<sup>2</sup>** (sebelah selatan).
  - g. Dengan demikian, tanah yang tanah objek perkara *a quo* yang merupakan bagian dari tanah Kebon Bibit adalah dimiliki secara sah dan benar oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Tergugat.
6. Bahwa tanah objek perkara *a quo* merupakan milik Tergugat telah dikuatkan dengan adanya beberapa Putusan Pengadilan yaitu :
- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 338/G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 10 Juni 2009 jo. Putusan Pengadilan Tiggi DKI Jakarta Nomor 159/B/2010/PT.DKI tanggal 30 Juli 2010 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1102 K/PDT/2011 tanggal 1 Februari 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 420 PK/PDT/2014 tanggal 21 November 2014.
  - b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/PDT.G/2008/PN.JKT.PST tanggal 10 Maret 2009 jo. Putusan

Halaman 31 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 177/PDT/2010/PT.DKI tanggal 1 Februari 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 835 K/PDT/2011 tanggal 23 Agustus 2011.

c. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 86/G/2009/PTUN-JKT. tanggal 26 November 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 36/B/2010/PT.TUN-JKT. tanggal 22 September 2010 (sudah berkekuatan hukum tetap).

d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Perkara Nomor 223/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR.tanggal 17 April 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 45/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 13 April 2015. (sedang pemeriksaan kasasi).

7. Bahwa seluruh dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan **Tergugat hanya bertindak sebagai penyewa** atas tanah milik Para Penggugat, adalah **TIDAK BENAR** karenanya **DITOLAK seluruhnya secara tegas**. Bahkan, Para Penggugat telah melakukan **perbuatan melawan hukum berupa tipu muslihat** dengan menyatakan hubungan persewaan tersebut, sebab **tidak pernah dilakukan sewa-menyewa lahan** antara Tergugat dengan Koen Soekarno Soegono (Ayah dari Penggugat I–Penggugat V).Berikut kami uraikan fakta-fakta yang sebenarnya tentang sewa tanah objek sengketa :

a. Bahwa Tergugat **menolak dan menyatakan tidak pernah menerbitkan** surat keterangan yang dimaksud dalam Butir 7 dari Gugatan yang menyebutkan adanya surat yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 21 Desember 1997 Nomor TU.220/129a/Sket/B/XII/97 menerangkan status tanah/ lahan yang berlokasi di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat

*Halaman 32 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



- sejak selesainya kontrak selama 20 tahun tidak diperpanjang dan akan dikembalikan ke pemiliknya.
- b. **Telah terjadi tipu muslihat secara terstruktur dan masif** untuk mengelabui Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Tergugat tentang alas hak kepemilikan Tanah Objek Sengketa.
- c. Penggugat I selaku ahli waris Koen Soekarno Soegono **mengirimkan surat (tanpa tanggal)** kepada Lurah Cengkareng Barat untuk **menanyakan Riwayat Tanah** yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini.
- d. Untuk itu, pada **tanggal 2 Januari 2006, dengan Surat No. 02/-1.711.31**, Lurah Cengkareng Barat menanyakan secara resmi tentang **status kepemilikan Tanah Objek Sengketa kepada Kepala Dinas Pertanian dan Kehutanan** (instansi asal Tergugat).
- e. Untuk **menjawab surat dari Lurah Cengkareng Barat** di atas, Tergugat telah mengeluarkan **Surat Nomor 307/-1.711.31 tanggal 14 Februari 2006** yang ditandatangani oleh Ir. Maurits Napitupulu selaku Kepala Dinas, pada pokoknya menyatakan :
- **Tanah tersebut merupakan aset dan sudah terdaftar pada inventaris** Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang merupakan hasil pembebasan dari masyarakat secara bertahap: pada tahun 1957 seluas 50.550 M<sup>2</sup> dan pada tahun 1967 seluas 50.845 M<sup>2</sup>.
  - **Saat ini**, tanah yang dimaksud merupakan **Kebun Bibit Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta**.
- f. Surat tersebut selain ditujukan kepada Lurah Cengkareng Barat juga ditembuskan kepada Camat Cengkareng, Walikota Jakarta Barat, Kepala Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta dan Kepala Biro Hukum Provinsi DKI Jakarta.



- g. Bahwa meskipun telah dijawab secara tegas, ternyata Surat Nomor 307/-1.711.31 tanggal 14 Februari 2006 tersebut **telah dipalsukan atau setidaknya secara tidak sah diubah dari surat aslinya**, dengan cara berikut :
- Kalimat "merupakan aset dan sudah terdaftar pada inventaris Pemerintah Daerah DKI Jakarta" **dipalsu atau setidaknya diubah secara tidak sah** menjadi "sewa pakai pembibitan Pemda DKI Jakarta".
  - Kalimat "hasil pembebasan dari masyarakat" **dipalsu atau setidaknya diubah secara tidak sah** menjadi "hasil Pemakaian dari masyarakat".
- h. Surat yang berisi keterangan palsu atau setidaknya secara tidak sah telah diubah isinya dari surat asli tersebut, adalah **surat yang dijadikan seolah-olah menjadi jawaban dari Tergugat kepada Lurah Cengkareng Barat** dan diteruskan kepada Penggugat I.
- i. Berdasarkan bukti-bukti di atas, jelas bahwa **tidak pernah ada sewalah** yang dilakukan oleh Tergugat kepada Ayah Penggugat I—Penggugat V, sebab tanah tersebut adalah **milik sah** dari Tergugat. Bahkan terungkap fakta **telah terjadi pemalsuan surat konfirmasi status tanah**, yang kemudian dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam memproses klaim kepemilikannya secara tidak sah.
8. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan keras dan secara tegas, dalil kepemilikan Para Penggugat berdasarkan **Sertipikat Hak Milik Nomor 13069 tanggal 8 Juli 2014 seluas 34.503 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293 tanggal 5 Maret 2015 seluas 9.359 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 tanggal 28 Agustus 2015**, ketiganya atas nama Penggugat I-V, sebab ketiga sertipikat tersebut adalah **sertipikat yang**



telah dibuat dengan dasar yang tidak sah. Adapun alasan-alasan

Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagai berikut :

- a. Setelah melakukan penelitian terhadap ketiga sertipikat tersebut, ternyata ketiga sertipikat **dibuat dengan dasar yang sama**, yaitu **Tanah Milik Adat C Nomor 148 Persil 91 Blok S III, yang dilaporkan telah hilang sesuai Surat Keterangan Kehilangan Nomor : Sket/495/VIII/2013/Reskrim tanggal 27 Agustus 2013**, yang ditandatangani langsung oleh Kasat Reskrim Polres Metro Jakarta Barat, AKBP Hengki Haryadi, SIK, MH.
- b. Dalam Surat Keterangan Kehilangan tersebut, disebutkan Girik C 148 Persil 91 SIII atas nama THIOTJIENIO dengan luas 51.190 m<sup>2</sup> telah **hilang pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2013 Pukul 16.47 WIB** di sekitar Jalan Kebon Jeruk Jakarta Barat **sewaktu hendak mengurus sertifikat tanah tersebut ke BPN Kota Jakarta Barat**.
- c. Menurut kolom huruf (i) Penunjuk dalam ketiga sertipikat, **Surat Keterangan Hilang** tersebut-lah yang menjadi **dasar penerbitan sertipikat** untuk menerangkan asal kepemilikan hak. Jika dilihat dari tanggal waktu penerbitan sertipikat yaitu tanggal 8 Juli 2014, tanggal 5 Maret 2015, dan tanggal 28 Agustus 2015 dihubungkan dengan tanggal Surat Keterangan Kehilangan 27 Agustus 2013, berarti **petunjuk tentang keberadaan Girik tersebut hanya berdasarkan Laporan Polisi**. Hal ini jelas sangat keliru dan bertentangan dengan hukum, sebab Surat Keterangan Hilang atas sebuah Girik **tidak dapat membuktikan keaslian dan keberadaan** Girik tersebut.
- d. Lebih lanjut, ternyata BPN Kota Jakarta Barat pernah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 13069 tersebut pada **tanggal 8 Juli 2010**. Antara Sertifikat Hak Milik tertanggal 8 Juli 2010 dibandingkan dengan tertanggal 8 Juli 2014 tersebut, ternyata **nomor sertipikat sama persis**

Halaman 35 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



dan luasan areal sama persis. Penunjuk-nya juga sama yaitu Surat Keterangan Kehilangan Nomor : Sket/495/VIII/2013/Reskrim. Perbedaannya terletak pada tanggal penerbitan Surat Keterangan Kehilangan, yaitu untuk sertipikat tertanggal 8 Juli 2010, **tertulis Surat Keterangan Kehilangan tanggal 27 Agustus 2009**. Hal ini sangat janggal karena Nomor Surat Keterangan kehilangan itu sendiri memiliki **kode tahun 2013**. Perbuatan yang demikian jelas suatu bentuk tipu muslihat yang dibuat dengan cara pemalsuan, sebab **tidak mungkin ada laporan polisi tahun 2013 yang dipergunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat tertanggal 8 Juli 2010**.

e. Sertipikat Hak Milik Nomor 13069 tanggal 8 Juli 2014 yang dijadikan dasar kepemilikan tanah oleh Para Penggugat jelas merupakan bukti kepemilikan yang tidak sah dan batal demi hukum. Selain itu, tindakan Para Penggugat yang menjadikan sertipikat tersebut sebagai dasar penjualan tanah kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, adalah bentuk perbuatan melanggar hukum yang menggunakan tipu muslihat dalam melakukan perjanjian jual beli.

9. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat berpendapat, persidangan ini haruslah melakukan **pengujian riwayat tanah objek sengketa, Data Yuridis dan Data Fisik**, sehingga menghasilkan kesimpulan siapa pemilik tanah objek sengketa. Terkait hal tersebut kami uraikan sebagai berikut :

a. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Sedangkan Data Fisik, berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah

*Halaman 36 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

- b. Pembuktian Data Yuridis dan Data Fisik ini sejalan, bahkan merupakan penegasan dan penyempurnaan dari ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan penyelidikan riwayat bidang tanah sebelum dilakukan pendaftaran kepemilikan. Hal ini merupakan tolak ukur yang mendasar dan sangat pokok ketika terjadi sengketa kepemilikan tanah, untuk meneliti bagaimana asal-usul suatu tanah, bagaimana riwayat perolehan/pemindah-tanganannya, serta bagaimana riwayat penguasaannya, sehingga dapat mengambil kesimpulan yang valid dan terukur dalam menentukan siapa pemilik suatu tanah. Oleh karena itu, **pembuktian riwayat tanah, data yuridis dan data fisik harus diterapkan dalam persidangan ini untuk menentukan hak yang sah atas kepemilikan Penggugat I– Penggugat V dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 13069, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 yang didasarkan pada Girik C 148 Persil 91.S III.**
- c. Pada dasarnya semua Girik C **harus terdaftar pada buku catatan Daftar C** yang terdapat di setiap kelurahan, dalam hal ini Girik C 148 Persil 91 S III atas nama THIO TJIE NIO dengan luas 51.190 m<sup>2</sup> haruslah terdaftar di buku catatan Kelurahan Cengkareng.
- d. Setelah melakukan penelitian terhadap Buku Catatan Daftar C Kelurahan Cengkareng Barat dan peta IPEDA Kelurahan Cengkareng tahun 1972, ternyata Tanah Girik C 148 terdiri dari 5 (lima) persil sebagai berikut :
- Persil 71c.S I dengan luas tanah 18.330 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;

*Halaman 37 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persil 82a.S III dengan luas tanah 56.580 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - Persil 30c.S III dengan luas tanah 39.570 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - Persil 91.D III dengan luas tanah 22.590 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - Persil 80.S I dengan luas tanah 5.630 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
- e. Bahwa dengan demikian **Girik C 148 Persil 91 S III atas nama THIO TJIE NIO dengan luas 51.190 m<sup>2</sup> yang menjadi dasar terbitnya 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat I – Penggugat V merupakan girik yang tidak benar dan palsu karena tidak terdaftar sama sekali dalam Buku Catatan Daftar C Kelurahan Cengkareng Barat.**
- f. Kemudian di dalam Peta IPEDA sebenarnya menunjukkan **Girik C 148 tidak terletak di wilayah Kelurahan Cengkareng Barat**, sementara dalam surat ukur dan peta inventarisasi tanah yang dimuat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 13069, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 atas nama Penggugat I–Penggugat V, **menunjuk lokasi tanah kebun bibit milik Tergugat**. Hal ini jelas **pelanggaran hukum**, sebab jika ketiga sertipikat atas nama Penggugat I–Penggugat V dibuat berdasarkan Girik C 148, maka secara tegas serta berdasarkan bukti yang jelas dan sah, **tidak berada di lahan milik Tergugat** yang saat ini dipermasalahkan dalam perkara ini.
- g. Dengan salahnya atau berbedanya lokasi penunjukan tanah bekas girik tersebut, maka data fisik dan data yuridis Sertipikat Hak Milik Nomor 13069, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 atas nama Penggugat I–Penggugat V, yang menjadi basis riwayat dan status asal tanah, telah dibuat secara **melanggar hukum**.

*Halaman 38 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



Akibatnya, secara yuridis ketiga sertipikat itu adalah **sertipikat yang cacat hukum** dan telah dibuat secara tidak sah, karenanya **tidak mengikat dan harus dinyatakan batal demi hukum**.

10. Bahwa Para Penggugat mendalilkan kerugian yang dideritanya adalah senilai Rp 200.000.000.000,- (dua ratus milyar Rupiah) yang bersumber dari penundaan pembayaran dari Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta atas jual beli tanah objek sengketa. Dalil tersebut adalah dalil yang **tidak berdasar dan menyesatkan**, karenanya ditolak secara tegas oleh Tergugat dan Turut Tergugat, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Penggugat VI mewakili Penggugat I – Penggugat V telah menandatangani :

- Akta Jual Beli dengan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 5 November 2015, Nomor 18, dibuat dihadapan Edward Suharjo Wiryomartani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat atas jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13069/Cengkareng Barat, yang terletak di Jl. Lingkar Luar Barat, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, seluas **34.503 M<sup>2</sup> (Tiga Puluh Empat Ribu Lima Ratus Tiga Meter Persegi)**.
- Akta Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 5 November 2015, Nomor 19, dibuat dihadapan Edward Suharjo Wiryomartani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat atas jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13293/Cengkareng Barat, yang terletak di Jl. Lingkar Luar Barat RT 002 RW 007, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi

Halaman 39 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, seluas **9.359 M<sup>2</sup> (Sembilan Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Sembilan Meter Persegi).**

- Akta Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 5 November 2015, Nomor 20, dibuat dihadapan Edward Suharjo Wiryomartani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat atas jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430/Cengkareng Barat, yang terletak di Jl. Lingkar Luar Barat RT 002 RW 007, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, seluas **3.051 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Lima Puluh Satu Meter Persegi).**
- b. Jual beli yang dilaksanakan antara Para Penggugat dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta adalah **jual beli yang dilakukan dengan dasar tipu muslihat**, sehingga merupakan pelanggaran fatal atas syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdara, dengan demikian harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat.
- c. Sebagaimana diuraikan sebelumnya, jual beli tersebut **dilakukan atas tanah yang tidak dimiliki oleh Para Penggugat**, bahkan ternyata dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Tergugat. Proses jual beli tersebut juga dilakukan dengan berbagai kebohongan, yaitu tentang proses sewa menyewa yang sebenarnya tidak pernah ada, girik yang tidak sesuai lokasi tanah sengketa, penerbitan sertipikat ganda (*double*) pada tahun 2010 dan tahun 2014, tanggal sertipikat dan tanggal laporan polisi yang tidak sesuai, serta data fisik dan data yuridis sertipikat yang tidak benar.
- d. Selain itu, ternyata ketiga Akta Jual Beli atas ketiga Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I– Penggugat V, yaitu Akta No. 18 tanggal 5

*Halaman 40 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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)



November 2015, Akta No. 19 tanggal 5 November 2015, dan Akta Nomor 20 tanggal 5 November 2015, dibuat dihadapan NOTARIS Edward Suharjo Wiryomartani, **bukan PPAT**. Hal ini **melanggar Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah yang pemindahan hak atas tanah melalui **jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.**

- e. Hal di atas juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mengartikan **PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**. Oleh karena itu, terdapat **perbedaan mendasar antara Notaris dan PPAT**, dimana untuk membuat Akta Jual Beli atas hak kepemilikan tanah adalah **mutlak kewenangan PPAT**.
- f. Dengan tidak dilakukannya Akta Jual Beli dihadapan PPAT, maka ketiga akta tersebut menjadi tidak memenuhi syarat dan tidak sah secara yuridis. Akibatnya, ketiga akta atas jual beli tanah objek sengketa tidak dapat diterima sebagai dasar jual beli hak atas tanah dari Penggugat I-V yang diwakili oleh Penggugat VI kepada Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.
- g. Berdasarkan hal-hal di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat I – Penggugat V dimana diwakili oleh Penggugat VI dengan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, adalah jual beli yang tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian, pada dasarnya **tidak perlu ada pembayaran** dari Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan

*Halaman 41 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, Tergugat dan Turut Tergugat. Bahkan, seharusnya **Para Penggugat mengembalikan seluruh uang yang telah diterima** dari Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.

h. Bahwa selain itu, pembayaran sisa nilai jual beli (yang tidak sah) sebesar Rp 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah) yang diklaim belum diterima oleh Para Penggugat, sebenarnya **telah diterima seluruhnya** oleh Para Penggugat. Para Penggugat telah menerima seluruh pembayaran atas ketiga sertipikat atas namanya sebagai berikut :

- Kwitansi No. Peta 1638 PBT.2015 No. Urut 1 untuk Sertipikat No. 13069 sebesar Rp 467.084.362.500,00.
- Kwitansi No. Peta 1638 PBT.2015 No. Urut 2 untuk Sertipikat No. 13069 sebesar Rp 126.697.462.500,00.
- Kwitansi No. Peta 1638 PBT.2015 No. Urut 3 untuk Sertipikat No. 13069 sebesar Rp 41.302.912.500,00.

Jadi, sebenarnya dalil yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut adalah dalil yang bersifat **mengada-ada dan menyesatkan**.

11. Bahwa segala tipu muslihat Para Penggugat tersebut di atas telah dilaporkan Tergugat kepada Badan Reserse Kriminal Markas Besar Kepolisian Republik Indonesia (Bareskrim Mabes Polri) dengan Laporan Polisi No. LP/673/VI/2016/Bareskrim pada tanggal 29 Juni 2016, sedangkan terkait jual beli antara Para Penggugat dengan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta telah menjadi temuan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) serta telah diperiksa oleh Unit Tindak Pidana Korupsi (Tipikor) Bareskrim Mabes Polri.



12. Bahwa terkait permohonan **ganti rugi immateriil** oleh Para Penggugat, sesuai Pasal 1370, Pasal 1371, dan Pasal 1372 KUHPerdata, telah ditentukan bahwa ganti rugi immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja yaitu **kematian, luka berat dan penghinaan**, sehingga permohonan Para Penggugat atas ganti rugi immateriil haruslah **DITOLAK** karena tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum ;
13. Bahwa **DITOLAK** dengan tegas dalil Para Penggugat sebagaimana disebutkan dalam posita dan petitum surat gugatannya mengenai permohonan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena selain gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah tidak jelas, tidak benar dan tidak berdasar hukum, serta gugatan Para Penggugat juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 197 ayat (8) HIR dan Pasal 180 HIR ;
14. Bahwa untuk selebihnya Tergugat dan Turut Tergugat **MENOLAK** semua dalil-dalil dan tuntutan Para Penggugat karena tidak dilandaskan pada alasan hukum yang jelas, tepat dan benar, disamping juga tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi.

**DALAM REKONPENSİ :**

1. Bahwa di dalam gugatan rekompensi ini, Penggugat Rekompensi adalah Tergugat Kompensi, Tergugat Rekompensi I adalah Penggugat Kompensi I, Tergugat Rekompensi II adalah Penggugat Kompensi II, Tergugat Rekompensi III adalah Penggugat Kompensi III, Tergugat Rekompensi IV adalah Penggugat Kompensi IV, Tergugat Rekompensi V adalah Penggugat Kompensi V, Tergugat Rekompensi VI adalah Penggugat Kompensi VI (selanjutnya disebut Para Tergugat Rekompensi / Para Penggugat Kompensi), dan Turut Tergugat Rekompensi adalah Turut Tergugat Kompensi.



2. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensikemukakan sebagai dalil pada Jawaban Konpensi di atas adalah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari gugatan rekonpensi berikut ini ;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi adalah organ adminisitrasi dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta **selaku pemilik sah** dari tanah obyek sengketa yang terletak di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat.
4. Bahwa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang ada pada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensidiperoleh dengan cara-cara yang **sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, sebagaimana diuraikan berikut :
  - a. Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah bagian dari satu bidang tanah yang dipergunakan sebagai kebun bibit Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, dimana telah dilakukan pembebasan dalam dua tahap, yaitu tahap pertama tahun 1957 dan tahap kedua tahun 1967.
  - b. Pada tahun 1957 pembebasan tahap pertama dilakukan dari Oei Pek Liang atas Girik Nomor C.924, yang terdiri dari Persil 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil76bSII,dengan total luas tanah 50.550 m<sup>2</sup>.
  - c. Selanjutnya pada tahun 1967, dalam rangka perluasan Balai Benih Induk, dilakukanpembebasantahapkedua seluas 50.835 m<sup>2</sup> atas girik-girik berikut :

No.	Nama	Girik	Persil	Luas Tanah
1.	H. Achyar bin	Girik C 1312	Persil 83a S III	1.640 m <sup>2</sup>



	Arsyad		Persil 119d S III	2.750 m <sup>2</sup>
			Persil 120 S III	1.110 m <sup>2</sup>
2.	Ajani bin Achyar	Girik C 1332	Persil 120 S III	4.380 m <sup>2</sup>
			Persil 83 S II	1.420 m <sup>2</sup>
3.	Iskandar bin Achyar	Girik C 1168	Persil 836 S III	6.550 m <sup>2</sup>
4.	Mageni bin Muhammad	Girik C 1619		3.575 m <sup>2</sup>
5.	Oey Eng Nio	Girik C 1205	Persil 82b S IV	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Total luas tanah</b>				<b>23.425 m<sup>2</sup></b>

Selain itu, terdapat juga pembebasan tanah dari para penggarap yang

memiliki Surat/Nomor Redistribusi dari Panitia Landreform tahun 1964 :

No.	Nama	Nomor Surat Distribusi	Luas
1.	Mustopa Akah	243/PLR/Kagko/Kep.S/64	2.815 m <sup>2</sup>
2.	Dul Tinggal	244/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.505 m <sup>2</sup>
3.	Mardjuni	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	3.660 m <sup>2</sup>
4.	Samin Minem	246/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.505 m <sup>2</sup>
5.	Atmo Naim	247/PLR/Kagko/Kep.S/64	3.330 m <sup>2</sup>
6.	Tan Eng Wih	250/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.870 m <sup>2</sup>
7.	Jahja	252/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.335 m <sup>2</sup>
8.	Akub bin Beri (Akub Tibe)	252/PLR/Kagko/Kep.S/64	2.365 m <sup>2</sup>
9.	Uwok bin Dul (Uwok Tinggal)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	5.500 m <sup>2</sup>
10.	Ketji G. Gering (Rimsah Bt. Gering)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64 (Gering Joan)	1.670 m <sup>2</sup>



11.	Junus Darwis (Madropi Junus)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.855 m <sup>2</sup>
<b>Total luas tanah</b>			<b>27.410 m<sup>2</sup></b>

d. Dengan demikian total luas tanah yang telah dibebaskan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi adalah 101.385 m<sup>2</sup>.

e. Tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini (Tanah Obyek sengketa) termasuk dalam areal yang telah dibebaskan tersebut. Adapun surat-surat bukti pembebasan yang telah dilakukan oleh Tergugat khusus terhadap tanah obyek sengketa seluas 50.845 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi) adalah berupa pelepasan hak atas tanah dari para penggarap dan pemegang girik, sebagai berikut :

- 1) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **H. ACHJAR BIN ARSAD** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1332, **ANJANI BIN ACHJAR** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1332 dan **ISKANDAR BIN ACHJAR** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor Daftar C 1168 yang seluruhnya seluas **17.860 M<sup>2</sup> (Tujuh Belas Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta) yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **02/U.T/1967**;
- 2) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **MUGENI BIN MUHAMAD** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak

Halaman 46 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Bumi Daftar C Nomor 1619, seluas **3.575 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **03/U.T/1967**;

3) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **MUSTAPA AKAH/ MUSTAPA AKE** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 243/PIR/Kagko/Kep.S/64, seluas **2.815 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Delapan Ratus Lima Belas Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **04/U.T/1967**;

4) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **DUL TINGGAL** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 244/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.505 M<sup>2</sup> (Seribu Lima Ratus Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **05/U.T/1967**;

*Halaman 47 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



- 5) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **MARDJUNI** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 245/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **3.660 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **06/U.T/1967**;
- 6) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **SAMIN MINEM** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 246/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.505 M<sup>2</sup> (Seribu Lima Ratus Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **07/U.T/1967**;
- 7) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **ATMO NAIM** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 247/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **3.330 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung

*Halaman 48 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**,

Nomor **08/U.T/1967**;

- 8) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **TAN ENG WIH** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 250/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.870 M<sup>2</sup> (Seribu Delapan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **09/U.T/1967**;
- 9) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **JAHJA** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 251/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.335 M<sup>2</sup> (Seribu Tiga Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **010/U.T/1967**;
- 10) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **AKUB BIN BERI/ AKUB TEBE** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 252/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **2.365 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan

Halaman 49 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **011/U.T/1967**;

11) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **UWOK BIN DUL (UWOK TINGGAL)** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 253/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **5.500 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Ratus Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **012/U.T/1967**;

12) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **GERING DJOAN** yang diwakili oleh ahli warisnya Ketjil B. Gering dan Rimsah Binti Gering berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 257/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.670 M<sup>2</sup> (Seribu Enam Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **013/U.T/1967**;

Halaman 50 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



13) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **JUNUS DARWIS/MADRAPI JUNUS** berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 262/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas **1.855 M<sup>2</sup> (Seribu Delapan Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **014/U.T/1967**;

14) Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari **OEY ENG NIO** berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1205, seluas **2.000 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Meter Persegi)** kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal **16 September 1967**, Nomor **017/U.T/1967**.

f. Selanjutnya pada **tahun 2003**, sebagian dari tanah Kebon Bibit (sebelah utara) seluas 7.274 m<sup>2</sup> diruislag dengan tanah milik PT Cakra Bina Lestari untuk digunakan sebagai jalan masuk ke Perumahan Taman Palem Lestari, dan sebagai lahan penggantinya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mendapat **tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas 2.520 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas 5.034 m<sup>2</sup> (sebelah selatan).**

*Halaman 51 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Dengan demikian, tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini (Tanah Obyek sengketa) adalah dimiliki secara sah dan benar oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi.

5. Bahwa tanah objek perkara *a quo* merupakan milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah dikuatkan dengan adanya beberapa Putusan Pengadilan yaitu :

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 338/G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 10 Juni 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 159/B/2010/PT.DKI tanggal 30 Juli 2010 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1102 K/PDT/2011 tanggal 1 Februari 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 420 PK/PDT/2014 tanggal 21 November 2014.

b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/PDT.G/2008/PN.JKT.PST tanggal 10 Maret 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 177/PDT/2010/PT.DKI tanggal 1 Februari 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 835 K/PDT/2011 tanggal 23 Agustus 2011.

c. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 86/G/2009/PTUN-JKT. tanggal 26 November 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 36/B/2010/PT.TUN-JKT. tanggal 22 September 2010 (sudah berkekuatan hukum tetap).

d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Perkara Nomor 223/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR.tanggal 17 April 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 45/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 13 April 2015. (sedang pemeriksaan kasasi).

Halaman 52 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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)



6. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi telah berusaha menyatakan hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa serta melakukan pendaftaran tanah ke BPN Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan dasar tanah tersebut adalah milik Ayah dari Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Konpensi I-V yang pernah disewakan kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi. Faktanya tidak pernah terjadi sewa tanah, sebab tanah itu memang benar telah dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensimelalui pembebasan tanah. Namun, Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum terkait dalil sewa lahan tersebut dengan cara sebagai berikut :
- a. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi menolak dan menyatakan tidak pernah menerbitkan surat keterangan yang dimaksud dalam Butir 7 dari Gugatan yang menyebutkan adanya surat yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 21 Desember 1997 Nomor TU.220/129a/Sket/B/XII/97 menerangkan status tanah/lahan yang berlokasi di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat sejak selesainya kontrak selama 20 tahun tidak diperpanjang dan akan dikembalikan ke pemiliknya.
  - b. Telah terjadi tipu muslihat secara terstruktur dan masif untuk mengelabui Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi tentang alas hak kepemilikan Tanah Obyek Sengketa.
  - c. Tergugat Rekonpensi I / Penggugat Konpensi I selaku ahli waris Koen Soekarno Soegono mengirimkan surat (tanpa tanggal) kepada Lurah Cengkareng Barat untuk menanyakan Riwayat Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Untuk itu, pada tanggal 2 Januari 2006, dengan Surat No. 02/-1.711.31, Lurah Cengkareng Barat menanyakan secara resmi tentang status kepemilikan Tanah Obyek Sengketa kepada Kepala Dinas Pertanian dan Kehutanan (instansi asal Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi).
- e. Untuk menjawab surat dari Lurah Cengkareng Barat di atas, Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi telah memberikan jawaban dengan Surat Nomor 307/-1.711.31 tanggal 14 Februari 2006 yang ditandatangani oleh Ir. Maurits Napitupulu selaku Kepala Dinas, pada pokoknya menyatakan :
- Tanah tersebut merupakan aset dan sudah terdaftar pada inventaris Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang merupakan hasil pembebasan dari masyarakat secara bertahap: pada tahun 1957 seluas 50.550 M<sup>2</sup> dan pada tahun 1967 seluas 50.845 M<sup>2</sup>.
  - Saat ini, tanah yang dimaksud merupakan Kebun Bibit Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta.
- f. Surat tersebut selain ditujukan kepada Lurah Cengkareng Barat juga dikirim tembusan kepada Camat Cengkareng, Walikota Jakarta Barat, Kepala Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta dan Kepala Biro Hukum Provinsi DKI Jakarta.
- g. Bahwa meskipun telah dijawab secara tegas, ternyata Surat Nomor 307/-1.711.31 tanggal 14 Februari 2006 tersebut **telah dipalsukan atau setidak-tidaknya secara tidak sah diubah dari surat aslinya**, dengan cara berikut :
- Kalimat “merupakan aset dan sudah terdaftar pada inventaris Pemerintah Daerah DKI Jakarta” dipalsu atau setidaknya diubah secara tidak sah menjadi “sewa pakai pembibitan Pemda DKI Jakarta”.

Halaman 54 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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

- Kalimat “hasil pembebasan dari masyarakat” dipalsu atau setidaknya diubah secara tidak sah menjadi “hasil Pemakaian dari masyarakat”.
  - h. Surat yang berisi keterangan palsu atau setidaknya secara tidak sah telah diubah isinya dari surat asli tersebut, adalah surat yang dijadikan seolah-olah menjadi jawaban dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi kepada Lurah Cengkareng Barat dan diteruskan kepada Tergugat Rekonpensi I / Penggugat Konpensi I.
  - i. Berdasarkan bukti-bukti di atas, jelas bahwa tidak pernah ada sewa lahan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi kepada Ayah Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Konpensi I-V, sebab tanah tersebut adalah milik sah dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi. Bahkan terungkap fakta telah terjadi pemalsuan surat konfirmasi status tanah, yang kemudian dijadikan dasar oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi dalam memproses klaim kepemilikannya secara tidak sah.
7. Bahwa kemudian Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi pada tanggal 31 Maret 2015 melalui suratnya Nomor 1931/-076.2 yang perihal Pengamanan Aset yang ditujukan kepada kepala Kanwil BPN, kepala BPN Jakarta Barat, kepala UPPD Kecamatan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, dan kepala Lurah Cengkareng Jakarta Barat, telah menyatakan dengan tegas dan jelas dimana tanah seluas 10,1 Ha yang berlokasi di Jl. Raya Kamal Kelurahan Cengkareng Barat, RT 002/07 Rawa Bengkel Jakarta Barat dengan Nomor Aset 11.01.00.00.00.000.1957 diperuntukkan
- 01.01.11.05.006.0001
- sebagai Kebun Bibit Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan. Lebih lanjut dalam surat yang sama Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi juga menyampaikan adanya oknum masyarakat yang mengaku memiliki tanah dimaksud dan bahkan telah melakukan pengerusakan

*Halaman 55 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



tanaman dan sarana yang ada. Oleh karena itu, Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi meminta kepada pihak-pihak yang ditunjukkan dalam surat dimaksud untuk tidak menerbitkan produk administrasi apapun terkait tanah seluas  $\pm 10,1$  Ha tanpa koordinasi dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta c.q. Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan (Penggugat Rekonpensi / TergugatKompensi).

8. Bahwa meskipun Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi telah menegaskan dasar kepemilikan atas tanah obyek sengketa dan adanya ancaman dari pihak luar untuk berusaha memiliki tanah secara tidak sah, namun BPN Kota Administrasi Jakarta Barat tetap menerbitkan sertipikat atas nama Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi.
9. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 13069 tanggal 8 Juli 2014 seluas 34.503 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293 tanggal 5 Maret 2015 seluas 9.359 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 tanggal 28 Agustus 2015, ketiganya atas nama Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Kompensi I-V adalah sertipikat yang telah diterbitkan secara tidak sah, karena alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Ketiga sertipikat dibuat dengan dasar yang sama, yaitu Tanah Milik Adat C Nomor 148 Persil 91 Blok S III, yang dilaporkan telah hilang sesuai Surat Keterangan Kehilangan Nomor : Sket/495/VIII/2013/Reskrim tanggal 27 Agustus 2013, yang ditandatangani langsung oleh Kasat Reskrim Polres Metro Jakarta Barat, AKBP Hengki Haryadi, SIK, MH.
  - b. Dalam Surat Keterangan Kehilangan tersebut, disebutkan Girik C 148 Persil 91 S III atas nama THIO TJIE NIO dengan luas 51.190 m<sup>2</sup> telah **hilang pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2013 Pukul 16.47 WIB** di sekitar Jalan Kebon Jeruk Jakarta Barat **sewaktu hendak mengurus sertipikat tanah tersebut ke BPN Kota Jakarta Barat.**

Halaman 56 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



- c. Menurut kolom huruf (i) Penunjuk dalam ketiga sertipikat, Surat Keterangan Hilang tersebut-lah yang menjadi dasar penerbitan sertipikat untuk menerangkan asal kepemilikan hak. Jika dilihat dari tanggal waktu penerbitan sertipikat yaitu tanggal 8 Juli 2014, tanggal 5 Maret 2015, dan tanggal 28 Agustus 2015 dihubungkan dengan tanggal Surat Keterangan Kehilangan 27 Agustus 2013, berarti petunjuk tentang keberadaan Girik tersebut hanya berdasarkan Laporan Polisi. Hal ini jelas sangat keliru dan bertentangan dengan hukum, sebab Surat Keterangan Hilang atas sebuah Girik tidak dapat membuktikan keaslian dan keberadaan Girik tersebut.
- d. Lebih lanjut, ternyata BPN Kota Jakarta Barat pernah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 13069 tersebut pada **tanggal 8 Juli 2010**. Antara Sertifikat Hak Milik tertanggal 8 Juli 2010 dibandingkan dengan tertanggal 8 Juli 2014 tersebut, ternyata nomor sertipikat sama persis dan luasan areal sama persis. Penunjuk-nya juga sama yaitu Surat Keterangan Kehilangan Nomor : Sket/495/VIII/2013/Reskrim. Perbedaannya terletak pada tanggal penerbitan Surat Keterangan Kehilangan, yaitu untuk sertipikat tertanggal 8 Juli 2010, **tertulis Surat Keterangan Kehilangan tanggal 27 Agustus 2009**. Hal ini sangat janggal karena Nomor Surat Keterangan kehilangan itu sendiri memiliki kode tahun 2013. Perbuatan yang demikian jelas suatu bentuk tipu muslihat yang dibuat dengan cara pemalsuan, sebab tidak mungkin ada laporan polisi tahun 2013 yang dipergunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat tertanggal 8 Juli 2010. Sertipikat Hak Milik Nomor 13069 tanggal 8 Juli 2014 yang dijadikan dasar kepemilikan tanah oleh Para Penggugat jelas merupakan bukti kepemilikan yang tidak sah dan batal demi hukum.



- e. Pada dasarnya semua Girik C harus terdaftar pada buku catatan Daftar C yang terdapat di setiap kelurahan, dalam hal ini Girik C 148 Persil 91 S III atas nama THIO TJIE NIO dengan luas 51.190 m<sup>2</sup> haruslah terdaftar di buku catatan Kelurahan Cengkareng.
- f. Setelah melakukan penelitian terhadap buku catatan Daftar C Kelurahan Cengkareng Barat dan peta IPEDA Kelurahan Cengkareng tahun 1972, ternyata Tanah Girik C 148 terdiri dari 5 (lima) persil sebagai berikut :
- Persil 71c.S I dengan luas tanah 18.330 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - Persil 82a.S III dengan luas tanah 56.580 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - Persil 30c.S III dengan luas tanah 39.570 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - Persil 91.D III dengan luas tanah 22.590 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - Persil 80.S I dengan luas tanah 5.630 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
- h. Kemudian di dalam Peta IPEDA sebenarnya menunjukkan Girik C 148 tidak terletak di wilayah Kelurahan Cengkareng Barat, sementara dalam surat ukur dan peta inventarisasi tanah yang dimuat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 13069, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 atas nama Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Konpensi I-V, menunjuk lokasi tanah kebun bibit milik Tergugat. Hal ini jelas pelanggaran hukum, sebab jika ketiga sertipikat atas nama Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Konpensi I-V dibuat berdasarkan Girik C 148, maka secara tegas serta berdasarkan bukti yang jelas dan sah, tidak berada di lahan milik Tergugat yang saat ini dipermasalahkan dalam perkara ini.
- i. Dengan salahnya atau berbedanya lokasi penunjukan tanah bekas girik tersebut, maka data fisik dan data yuridis Sertipikat Hak Milik Nomor

*Halaman 58 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13069, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 atas nama Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Konpensi I-V, yang menjadi basis riwayat dan status asal tanah, telah dibuat secara melanggar hukum. Akibatnya, secara yuridis ketiga sertipikat itu adalah sertipikat yang cacat hukum dan telah dibuat secara tidak sah, karenanya tidak mengikat dan harus dinyatakan batal demi hukum.
- j. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa klaim kepemilikan Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi atas tanah obyek sengketa serta penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 13069, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 atas nama Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Konpensi I-V, adalah seluruhnya tidak benar, cacat hukum dan tidak sah, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat.
- k. Atas perbuatan Para Tergugat Rekonpensi / Para PenggugatKonpensi di atas, pada tanggal 29 Juni 2016 Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensitelah melakukan laporan keBadan Reserse Kriminal Markas Besar Kepolisian Negara Republik Indonesia(Bareskrim Mabes Polri) dengan Laporan polisi No. LP/477/VI/2016/BARESKRIM atas dugaan tindak pidana membuat surat palsu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHPsedangkan terkait jual beli antara Para Penggugat dengan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta telah menjadi temuan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) serta telah diperiksa oleh Unit Tindak Pidana Korupsi (Tipikor) Bareskrim Mabes Polri.
10. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi adalah pihak yang beritikad tidak baik dan berusaha mencari keuntungan semata dari Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi.

Halaman 59 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Akta Jual Beli dengan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 18, Nomor 19, dan Nomor 20, ketiganya tanggal 5 November 2015 dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, adalah perjanjian yang dibuat dengan dasar tipu muslihat sebagaimana dimaksud Pasal 1328 KUHPerdara dan dengan dasar Sertipikat Hak Milik yang tidak sah karena dibuat secara melawan hukum.
12. Bahwa selain itu, ternyata ketiga Akta Jual Beli atas ketiga Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Konpensi I-V, yaitu Akta No. 18 tanggal 5 November 2015, Akta No. 19 tanggal 5 November 2015, dan Akta Nomor 20 tanggal 5 November 2015, dibuat secara tidak sah karena tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ketiga Akta Jual Beli tersebut dibuat dihadapan NOTARIS Edward Suharjo Wiryomartani, bukan PPAT. Hal ini melanggar Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yangtelah mengatur secara tegas bahwa pemindahan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan tidak dilakukannya Akta Jual Beli dihadapan PPAT, maka ketiga akta tersebut menjadi tidak memenuhi syarat dan tidak sah secara yuridis, karenanya harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat.
13. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi I – V / Penggugat Konpensi I-V dimana diwakili oleh Penggugat V dengan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, adalah jual beli yang tidak sah dan batal demi hukum.

Halaman 60 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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)



14. Bahwa dengan batalnya ketiga Akta Jual Beli tersebut, maka Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi wajib mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung, atas pembayaran-pembayaran sebagai berikut :

- Kwitansi No. Peta 1638 PBT.2015 No. Urut 1 untuk Sertipikat No. 13069 sebesar Rp 467.084.362.500,00.
- Kwitansi No. Peta 1638 PBT.2015 No. Urut 2 untuk Sertipikat No. 13069 sebesar Rp 126.697.462.500,00.
- Kwitansi No. Peta 1638 PBT.2015 No. Urut 3 untuk Sertipikat No. 13069 sebesar Rp 41.302.912.500,00.

15. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi telah memenuhi unsur dan masuk kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara.

16. Bahwa sesuai dengan doktrin hukum dan yurisprudensi, kategori atau pengertian dari Perbuatan Melanggar Hukum itu mencakup :

- Melanggar hak subjektif orang lain
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- Bertentangan dengan kesusilaan umum
- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku.

17. Bahwa mengacu pada pengertian dan ruang lingkup perbuatan melanggar hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi yang tidak beritikad baik dalam mengklaim kepemilikan tanah obyek sengketa, melakukan berbagai tipu muslihat, menggunakan surat-surat bukti yang tidak sah dalam melakukan pendaftaran tanah, mengadakan akta jual beli secara tidak sah, menerima keuntungan berupa uang dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta secara

*Halaman 61 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



tidak sah dan bertujuan untuk mencari keuntungan semata, telah dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum yang melanggar norma-norma hukum positif, bertentangan dengan hak subjektif Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi, bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi dan bertentangan dengan asas kepatutan.

18. Bahwa tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi sesuai uraian diatas telah menimbulkan kerugian secara materiil dan immaterial kepada Penggugat Rekonpensi.

**a. Kerugian secara materiil**

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi, telah mengakibatkan kerugian materiil berupa pembayaran atas obyek tanah yang tidak sah, karenanya Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi wajib mengembalikan nilai pembayaran sebagaimana kwitansi yang telah diterimanya, senilai total **Rp 635.084.737.500,00 (enam ratus tiga puluh lima milyar delapan puluh empat juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).**

**b. Kerugian secara immaterial**

Akibat gugatan yang bermodalkan kebohongan dan bertujuan mencari keuntungan semata, timbul persepsi seolah-olah Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensimelakukan tindakan yang menzolimi masyarakat. Hal tersebut telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi dan menimbulkan kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi, serta telah menimbulkan juga hilangnya waktu, tenaga, dan daya upaya Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi untuk mengurus perkara ini. Selain itu

*Halaman 62 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



juta telah menimbulkan ketidaknyamanan bagi para pegawai Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi. Oleh karena hal ini tidak dapat diukur secara materiil, maka adalah hal yang wajar dan masuk akal apabila Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus.

19. Bahwa jika Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi terlambat atau tidak menjalankan Putusan Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi ;

20. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini dilandasi oleh dasar hukum yang jelas dan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi mohon agar putusan rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR.

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, dengan hormat kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan untuk memutus sebagai berikut sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

*Halaman 63 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

## **DALAM REKONPENS I:**

- Mengabulkan gugatan rekompensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan Para Tergugat Rekompensi / Para Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena tidak beritikad baik dalam mengklaim kepemilikan tanah obyek perkara *a quo*, melakukan berbagai tipu muslihat, menggunakan surat-surat bukti yang tidak sah dalam melakukan pendaftaran tanah, mengadakan akta jual beli secara tidak sah, menerima keuntungan berupa uang dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta secara tidak sah dan bertujuan untuk mencari keuntungan semata.
- Menyatakan Para Tergugat Rekompensi / Para Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena telah mengajukan gugatan tanpa didasari oleh alas hukum yang sah dan benar, serta karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyebarkan informasi palsu, bersifat fitnah, tidak sesuai fakta, sehingga telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekompensi / TergugatKompensi.
- Menyatakan menurut hukum dan menetapkan sebagai hukum bahwa pemilik sah atas tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, seluas  $\pm$  94.000 m<sup>2</sup> adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Penggugat Rekompensi / TergugatKompensi, sebagaimana hasil pembebasan tanah pada tahun 1957 dan 1967 serta hasil ruislag pada tahun 2003.

Halaman 64 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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

- Menyatakan menurut hukum dan menetapkan sebagai hukum bahwa tanah seluas  $\pm$  51.190 m<sup>2</sup> yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 13069 tanggal 8 Juli 2014 seluas 34.503 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293 tanggal 5 Maret 2015 seluas 9.359 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 tanggal 28 Agustus 2015, ketiganya atas nama Penggugat I-V, adalah bagian dari tanah yang telah dibebaskan oleh Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi pada tahun 1957 dan 1967 serta hasil ruislag pada tahun 2003.
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 13069 tanggal 8 Juli 2014 seluas 34.503 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 13293 tanggal 5 Maret 2015 seluas 9.359 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 13430 tanggal 28 Agustus 2015, ketiganya atas nama Penggugat I-V, telah dibuat secara tidak sah, karenanya menjadi tidak mengikat secara hukum ;
- Menyatakan batal karena telah dibuat secara tidak sah, Akta Jual Beli dengan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 18, Nomor 19, dan Nomor 20, ketiganya tanggal 5 November 2015 dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani atas tanah obyek sengketa yang merupakan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi, serta seluruh perjanjian turunannya terkait jual beli dimaksud, dan mengembalikan segala sesuatu kembali ke keadaan semula;
- Menyatakan bahwa segala akta maupun surat-surat yang timbul/terbit atas tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Penggugat Rekonpensi / TergugatKonpensi, baik atas nama Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi maupun pihak-pihak lain, di masa sekarang dan di kemudian hari, yang menimbulkan hak kepemilikan Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi ataupun pihak lain, adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum serta harus dinyatakan batal demi hukum.

Halaman 65 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi / TergugatKompensi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi, dengan rincian sebagai berikut :

### **Kerugian Materiil :**

Rp 635.084.737.500,- (enam ratus tiga puluh lima milyar delapan puluh empat juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

### **Kerugian Immateriil :**

Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para PenggugatKompensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan isi putusan ;
- Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi / Turut Tergugat Kompensi untuk tunduk dan melaksanakan putusan ini ;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

### **DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :**

- Menghukum Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam seluruh tingkat peradilan.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peradilan yang baik dan benar ( *ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dan gugatan Rekonvensi dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut, Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat

Halaman 66 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



Rekonvensi menyampaikan jawaban atas gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM REKONPENSI

### A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati isi Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada jawaban ini kami akan mengajukan Eksepsi atau kritis secara Formil terhadap Formalitas Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Sistematika sebagai berikut :

- **Tentang Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**
- **Surat Kuasa Tidak Sah**
- **Tentang Objek Gugatan bukan kepunyaan Penggugat Rekonvensi Melainkan Kepunyaan Tergugat Rekonvensi (*Exceptio domini*)**
- **Mengenai Penggugat Rekonvensi Tidak Beritikad Baik**

Bahwa mengenai Eksepsi tersebut akan kami uraikan secara satu persatu sesuai dengan susunan yang telah kami sebutkan diatas sebagai berikut :

## 2. TENTANG GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Para Penggugat rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak menjelaskan secara sistematis mengenai dasar-dasar gugatan rekonvensinya dalam penyusunan Gugatan Rekonvensinya sehingga Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Rekonvensi bingung memahami apa yang menjadi materi gugatan rekonvensi tersebut, selain itu dalam Gugatan Rekonvensi yang telah diuraikan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi baik dalam **Petitum mau pun dalam Posita atau Fundamentum Petendi** tidak menjelaskan secara spesifik mengenai Objek Sengketa, antara Posita dan Petitum yang tidak sama serta tidak menyebutkan Batas-batas yang disengketakan sehingga

*Halaman 67 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



membuat gugatan Rekonsiditidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*) sehingga dalam gugatan *a quo* kabur (*Obscuur Libel*)sesuai dengan Putusan MA No.1145K/Pdt/1984 maka patut **Gugatan Penggugat Rekonsensi Tidak dapat diterima;**

Bahwa dalam Petitum atau Fundamentum Petendi Penggugat Rekonsensi sangat membingungkan dimana dalam Petitumnya tersebut secara konsep dalam pembuatan Gugatan harus berlandaskan dari Posita namun kenyataanya Petitum yang dibuat oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, entahkan mengutip dari mana sehingga tercipta Petitum seperti itu dan sangat membingungkan serta sanga-sangat sulit dimengerti;

Bahwa sesuai dengan apa yang menjadi pedoman dalam praktek beracara yaitu putusan Pengadilan yang Terlebih dahulu memutus perkara yang serupah dimana **Objek serta batasan-batasan yang disengketakan tidak dimuat atau dicantumkan** untuk itu maka sangat wajar jika dalam Gugatan Rekonsensi ini Ditolak atau sekurang-kurangnya Tidak dapat Diterima;

Bahwa oleh karena itu sesuai yang termaktum dalam yurispundensi diatas serta penjelasan yang terdapat dalam Petitum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi sangat wajar jika Gugatan Rekonsensi ini **tidak diterima;**

### 3. **SURAT KUASA TIDAK SAH**

Bahwa dalam Eksepsi ini merupakan suatu ketentuan yang mendasar dalam praktek beracara dimana untuk mendampingi baik seseorang maupun Badan Hukum harus mempunyai Surat Kuasa Khusus sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 123 HIR dan SEMA No.1 Tahun 1971 Jo SEMA No.6 Tahun 1994 namun **Kenyataanya Kuasa Hukum Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konpensi baru membawah Surat Kuasa Khusus pada Tanggal 22 Agustus 2016**

*Halaman 68 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



sebelumnya Kuasa Hukum Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi hanya membawah surat tugas dari dinas masing-masing tergugat, sedangkan sangat terang-menerang dalam praktek beracara untuk mendampingi baik seseorang maupun badan hukum **HARUS MENGGUNAKAN SURAT KUASA KHUSUS;**

Bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi sebelum Tanggal 22 Agustus 2016 yaitu mulai masuk pada persidangan awal tertanggal 30-05-2016 Para Kuasa Hukum Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi hanya **MEMBAWAH SURAT TUGAS BUKAN SURAT KUASA KHUSUS**, meskipun pada tanggal 22 Agustus 2016 telah membawah Surat Kuasa khusus yang terregistrasi oleh Kepaniteraan Pengadilan Jakarta Pusat tertanggal 13 juni 2016 namun tetap patut untuk dikatakan **SURAT KUASA TIDAK SAH KARENA DALAM PERSIDANGAN, KUASA HUKUM PARA PENGGUGAT REKONPENSI/PARA TERGUGAT KONPENSI HANYA MEMBAWAH SURAT TUGAS DARI DINAS PARA TERGUGAT**, oleh karena itu sangat wajar jika Gugatan Rekonpensi **TIDAK DAPAT DITERIMA** serta **PARA TERGUGAT KONPENSI DIANGGAP TIDAK HADIR SELAMA PERSIDANGAN SEBELUM TANGGAL 22 AGUSTUS 2016;**

4. **TENTANG OBJEK GUGATAN BUKAN KEPUNYAAN PENGGUGAT REKONPENSI MELAINKAN KEPUNYAAN TERGUGAT REKONPENSI (EXCEPTIO DOMINI)**

Bahwa dalam Eksepsi ini telah sendirinya **Menggugurkan Gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi** yang dimana dalam pengakuannya sendiri mengenai Objek dalam sengketa **Bukan Kepunyaan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi yang telah diuraikan sendiri pada Point 4 Dalam Rekonpensinya,**

*Halaman 69 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



dalam Point 4 dalam Rekonpensi tersebut menjelaskan mengenai beberapa girik seperti Girik Nomor C.924 atas nama Oei Pek Ling yang terdiri dari Persil 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 76b S II, dengan total luas tanah 50.550 m<sup>2</sup> serta Girik-girik yang lain, **namun pada dasarnya Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi secara tidak langsung mengakui kepemilikan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi mengenai objek Sehingga Sengketa Perdata ini muncul awal mulanya;**

Bahwa dalam Pengakuan Tersebut sangatlah wajar jika Gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi dianggap gugur dengan sendirinya dikarenakan hal-hal dapat menggugurkan suatu Gugatan, maka daripada itu sangat patut jika Gugatan Rekonpensi ini tidak dapat diterima;

**5. GUGATAN PENGGUGAT REKONPENSI TIDAK BERITIKAT BAIK**

Bahwa dalam rekonpensi yang dilakukan Oleh Para Penggugat Rekonpensi/Para tergugat Kompensi merupakan perbuatan yang melanggar hukum sehingga bisa dikatakan tidak beritikad baik, seperti yang kami uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi mengklaim kepemilikan dari tanah dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, sedangkan sangat jelas adanya bukti-bukti atas kepemilikan tersebut dimana Tergugat rekonpensi/Penggugat Kompensi mempunyai sertifikat hak milik atas tanah tersebut, sedangkan Penggugat Rekonpensi dalam pengakuannya sendiri yang tertuang dalam poin 4 Gugatan Rekonpensinya tersebut tidak ada bukti yang dimiliki mengenai objek tanah tersebut;
2. Bahwa dalam kepemilikan tanah yang terletak di Cengkareng Barat merupakan harta milik dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi bukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

*Halaman 70 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



3. Bahwa seperti dalam poin 8 Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi menyatakan dengan sendirinya BPN Kota Administrasi Jakarta Barat menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi, namun Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi masih saja mengklaim kepemilikan objek tanah tersebut;
4. Bahwa penjelasan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang secara terurai diatas sangatlah wajar jika gugatan Penggugat Rekonpensi ini dianggap tidak beritikad baik dan patut jika hakim yang mulia untuk menolak dan atau tidak dapat diterima gugatan Rekonpensi ini;

**B. DALAM POKOK PERKARA REKONPENSİ**

1. Bahwa hal hal yang disampaikan Penggugat Rekonpensi sekarang Tergugat Rekonpensi baik dalam Gugatan dan Replik a quo secara mutatis mutandis juga membantah dalil-dalil Penggugat Rekonpensi sepanjang mengenai dalil yang sama;
2. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas segala dalil Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam Poin 3 Gugatan Rekonpensi karena tidak benar atas pengakuan Penggugat Rekonpensi atas tanah milik Tergugat Rekonpensi, sebab Menurut pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan" dan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan pada pokoknya

*Halaman 71 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi adalah pemilik dari SHM No. 13069/Cengkareng, SHM No. 13293/Cengkareng dan SHM No. 13430 yang merupakan Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah yang terkuat dan terpenuh berdasarkan PP 24 Tahun 1997 maka dalil Penggugat Rekonpensi tidak berdasar sama sekali;

Bahwa dalil Klaim Penggugat Rekonpensi didasarkan atas Girik dan SPH yang tidak tercatat di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat oleh karena itu Penggugat Rekonpensi telah membuat dalil Imajinatif atas tanah milik Tergugat Rekonpensi;

3. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas segala dalil Penggugat Rekonpensi dalam Posita Poin 4 Pokok Perkara karena tidak benar, secara panjang lebar Penggugat Rekonpensi telah menerangkan dalilnya terkait dengan pencatatan dan klaim-nya, namun dengan panjang lebar tersebut Tergugat Rekonpensi akan mengurai dan menanggapi kesalahan-kesalahan dari Penggugat Rekonpensi adapun Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah dilanggar dalam Pencatatan Aset, yang mana aset tersebut merupakan milik Tergugat Rekonpensi adalah sebagai berikut :

**PENGGUGAT REKOMPENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN MENCATATKAN ASET YANG SEBENARNYA BUKAN MERUPAKAN ASET-NYA**

- a. Bahwa merujuk dalam ketentuan Kaidah sebagaimana diatur pada **Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah** dalam Pasal 43 ayat (1) menjelaskan *“Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertipikatkan*

Halaman 72 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan.”*

Bahwa ketentuan dalam pasal tersebut menegaskan jikalau ingin melakukan kegiatan Penatausahaan dalam arti memasukkan sebuah tanah menjadi Asset Daerah, atau mencatatkan dalam Kartu Inventaris Daerah (KIB) A, maka konsekuensi hukum yang diwajibkan dalam PP No.27 Tahun 2014 tersebut mewajibkan bahwa terhadap tanah yang akan dicatatkan **Wajib Disertifikatkan**. Akan tetapi, ternyata Penggugat Rekomendasi mencatatkan ke Kartu Inventarisir Barang A atas yang mencatatkan bidang tanah milik Tergugat Rekomendasi tidak berdasarkan Sertipikat Hak Milik, dalam artian Penggugat Rekomendasi telah melakukan pelanggaran ketentuan yang diatur dalam **Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah**.

b. Bahwa dalam **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah** dalam **Pasal 46 ayat (1) disebutkan bahwa Barang Milik Daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Daerah**. yang mana setelah di Sertifikat-kan tersebut, barulah dapat dilakukan kegiatan Penatausahaan sesuai Pasal 25 ayat (2) yang dimana menyatakan **“Pencatatan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud ayat (1), dimuat dalam Kartu Inventaris Barang A, B, C, D, E dan F.”** Dan huruf A tersebut terkait dengan Tanah.

c. Bahwa dalam **Intruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 187 Tahun 2015 tentang Percepatan Peningkatan Akuntabilitas Barang Milik Daerah** yang mana dalam Lampirannya khususnya Bab III menjelaskan tata cara Pelaksanaan Inventarisasi Barang Milik

*Halaman 73 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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)



Daerah Pemerintah Prov. DKI Jakarta yang mana khusus untuk melakukan Pencatatan Tanah dalam Kartu Inventaris Daerah Buku A, maka harus diisi 17 (tujuh belas) kolom, dan **khusus untuk Kolom 11 (sebelas) dan Kolom 12 (dua belas) diisi tanggal Sertifikat Tanah dan Diisi Nomor Sertifikat Tanah, dalam hal ini bagaimana mungkin Tergugat bisa mencatatkan dalam KIB A kepada Turut Tergugat sementara Tergugat tidak memiliki Sertipikat Hak Milik** dan apabila terjadi pencatatan maka ini melanggar Inturksi No. 187 Tahun 2015 itu sendiri.

**Bahwa oleh karena itu Penggugat Rekompensi TIDAK PERNAH MEMILIKI SERTIPIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK ATAS PENCATATAN YANG DILAKUKAN SECARA MELAWAN HUKUM YANG TELAH MELANGGAR KETENTUAN DALAM Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Juncto Pasal 46 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Juncto Intruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 187 Tahun 2015 tentang Percepatan Peningkatan Akuntabilitas Barang Milik Daerah**

PEMBEBASAN TAHAP PERTAMA YANG DIDALILKAN PENGGUGAT REKOMPENSI TERHADAP TANAH OEI PEK LIANG ATAS GIRIK NOMOR C.924/PERSIL 80 S IV, PERSIL 76 S III DAN PERSIL 78b S II SELUAS 50.550 M<sup>2</sup>, TIDAK TERLETAK DI CENGKARENG BARAT, TETAPI TERLETAK DI CENGKARENG TIMUR ATAU ERROR IN OBJECTO

4. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Rekompensi dalam Posita pada Poin 4 huruf a/s/d g secara keseluruhan karena tidak benar;  
Bahwa Penggugat Rekonpensi telah keliru dan salah dalam melakukan Pencatatan dan Klaim "ERROR IN OBJECTO" sebab, apa yang menjadi

Halaman 74 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



dasar Klaim atas pencatatan asset yang dilakukan Penggugat Rekonpensi berdasar pada **Tanah OEI PEK LIANG Atas Girik Nomor C.924/PERSIL 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 78 b S II Seluas 50.550 M<sup>2</sup>** dalam catatan Denah Lokasi yang dimiliki Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tercatat bahwa **Girik Nomor C.924/PERSIL 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 78 b S II Seluas 50.550 M<sup>2</sup>** berada dalam wilayah **Kelurahan Cengkareng Timur sementara** Penggugat Rekonpensi **menklaim dan mencatatkan Girik Nomor C.924/PERSIL 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 76b S II Seluas 50.550 M<sup>2</sup>** dalam wilayah **Kelurahan Cengkareng Barat yang Notabene hal tersebut jelas salah dan Keliru;** Bahwa kesesatan pemahan tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebab jelas dan terang **Girik Nomor C.924/PERSIL 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 78b S II Seluas 50.550 M<sup>2</sup>** berada dalam Wilayah Kelurahan Cengkareng Timur dan bukan Cengkareng Barat;

Bahwa jika melihat lebih dalam lagi keberadaan Girik Nomor C.924/PERSIL 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 78b S II Seluas 50.550 M<sup>2</sup> pada hakikatnya sudah tidak berlaku lagi atau telah hapus demi hukum karena Girik Nomor C.924/PERSIL 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 78 b S II Seluas 50.550 M<sup>2</sup> sudah masuk dalam HPL 1 Cengkareng Timur atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);

Bahwa *Quad Nom* benar Penggugat Rekonpensi memperoleh tanah yang di catatkannya dalam KIB A pada Dinas Pencatatan Aset Daerah dari OEI PEK LIANG (*Vide* Girik Nomor C.924/PERSIL 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 78b S II Seluas 50.550 M<sup>2</sup>) tentulah ini juga harus dipertanyakan karena ternyata OEI PEK LIANG 10 Nopember 1988 telah melakukan Pelepasan Hak dan telah menerima Ganti Rugi dari Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) sebagaimana

Halaman 75 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termaktub dalam Berita Acara Pelepasan Hak dan Pembayaran Ganti Rugi No : 43/18/I-ICT-OBG/1988 yang disaksikan dan ditandatangani oleh Walikota Jakarta Barat, Kepala Kantor Agraria Jakarta Barat, Kepala Bagian Pembangunan Jakarta Barat, Camat dan Lurah Cengkareng saat itu;

Bahwa berdasarkan Pelepasan Hak yang dilakukan oleh OEI PEK LIANG kepada Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas Girik Nomor C.924/PERSIL 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 78 b S II tersebut kemudian telah dikonversi dalam Hak atas tanah berupa HPL No.1 Cengkareng Timur yang kini tercatat atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);

5. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 4 huruf c dan d yang menerangkan telah melakukan pembebasan pada tahun 1967 seluas 50.835 M<sup>2</sup>, karena tidak benar;

Bahwa dapat Tergugat Rekonpensi luruskan dalil Penggugat Rekonpensi yang manipulative tersebut, adalah dengan alasan bahwa pada tanggal 8 Maret 1965 Oei Eng Nio, A Yani Ahyar, Iskandar, H Ahjar, Mugeni b.Muhamad, Oei Pek Liang telah membuat Surat Keterangan Sewa/Kontrak dengan Pihak Departemen Pertanian Republik Indonesia yang mana dalam Klausula Sewa Kontrak tersebut terdapat Klausul yang menyatakan bahwa tanah tersebut disewakan selama jangka waktu 20 Tahun dengan Klausula selanjutnya yang menjelaskan bahwa "*Apabila telah habis masa sewanja harus sudah dikembalikan kepada pemilik semula, semuanya ini tanggung djawab- Lurah Tjengkareng Djakarta*";

Bahwa Klausula dalam perjanjian tersebut mengamanatkan bahwa apabila tidak diperpanjang maka tanah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya dan merujuk pada Surat Pengalihan Hak (selanjutnya disebut "SPH") SPH

Halaman 76 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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

No.018/UT/1967 tanggal 16-09-1967 Juncto SPH No.011/UT/1967 tanggal 16-09-1967 Juncto SPH No.014/UT/1967 tanggal 16-09-1967 Juncto SPH No.013/UT/1967 tanggal 16-09-1967 Juncto SPH No.017/UT/1967 tanggal 16-09-1967 yang mana Oei Eng Nio, A Yani Ahyar, Iskandar, H Ahjar, Mugeni b.Muhamad, Oei Pek Liang telah membuat Surat Peralihan Hak kepada Alm. Koen Soekarno Soegono;

Bahwa berdasarkan hal tersebut merujuk pada Surat Departemen Pertanian Republik Indonesia tertanggal 21 Desember 1997 Perihal Keterangan Status Tanah/Lahan yang pada Poin 1 Surat tersebut menyatakan *"Berdasarkan data-data yang telah kami kumpulkan, bahwa sejak selesainya masa kontrak selama 20 (dua puluh) tahun atas lahan yang saudara maksud sebagai areal uji coba pembenihan/pembibitan, Departemen Pertanian tidak melakukan perpanjangan kontrak/penguasaan atas lahan tersebut ...."*

Bahwa pada Poin 2 surat tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa karena tidak diperpanjangnya masa kontrak maka tanah tersebut dikembalikan kepada pemilik, In Casu berdasarkan Surat Peralihan Hak antara Para Pemilik Semula dengan Alm. Koen Soekarno Soegono maka secara *de jure by the operation of law* maka tanah tersebut dikembalikan kepada Alm. Koen Soekarno Soegono sekarang Tergugat Rekonpensi, termasuk diantaranya tanah yang kini telah menjadi 3 Sertipikat Hak Milik atas nama Ahli Waris Koen Soekarno Soegono (Tergugat Rekonpensi) yaitu SHM No. 13069/Cengkareng, SHM No. 13293/Cengkareng dan SHM No. 13430 sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah yang terkuat dan terpenuh berdasarkan PP 24 Tahun 1997 yang merupakan suatu hak yang mempunyai nilai pembuktian yang tertinggi tingkatannya dibandingkan dengan hak-hak kepemilikan lainnya yang dijamin oleh Hukum Tanah Nasional Indonesia;

Halaman 77 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu pada Posita Poin 5 huruf c Penggugat Rekompensi juga mendalilkan bahwa pembebasan tahap dua pada tahun 1967 serta telah melakukan pembebasan dari penggarap yang memiliki Surat/Nomor Redistribusi Landreform tahun 1964;

Bahwa dari kelima girik yang disebutkan oleh Penggugat Rekompensi tersebut jelas girik yang keberadaannya tidak benar dan tidak tercatat sebagai tanda bukti hak, untuk itu Tergugat Rekompensi men-Someer Penggugat Rekompensi untuk dapat menunjukkan Surat Keterangan atas Girik dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat "BPN Jakarta Barat" jika memang benar Girik-girik tersebut benar adanya;

Bahwa dalil mengenai pembebasan tahap dua pada tahun 1967 tersebut juga tidak didukung dengan dokumen Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (selanjutnya disebut DIPA) sebagai dokumen administrasi pemerintahan dalam hal ini bukti pembebasan tanah pada tahun 1967 sehingga jika di Rasionalkan pada tahun 1967 anggaran apa yang dipakai oleh Penggugat Rekompensi untuk membebaskan tanah, sementara pada tahun itu tidak terdapat DIPA untuk pembebasan tanah untuk itu Tergugat Rekompensi MOHON AKTA atas dalil tersebut, serta Penggugat Rekompensi tidak mampu menunjukkan Surat Pelimpahan hasil Redistribusi yang dilakukannya;

Bahwa pada hakikatnya kebijakan Landreform adalah kebijakan Sistem Pen-Administrasian Tanah yang jika benar tanah-tanah yang didalilkan oleh Penggugat Rekompensi tersebut merupakan dari kebijakan Landreform maka jelas sudah tanah tersebut sudah pasti tercatat di Kantor Agraria/Badan Pertanahan Wilayah Administrasi Jakarta Barat, namun pada kenyataannya tanah dari para penggarap yang mendapatkan redistribusi dari panitia Landreform sebagaimana yang didalilkan oleh

*Halaman 78 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



Penggugat Rekonpensi tidak tercatat di Kantor Agraria/Badan Pertanahan Nasional Wilayah Administrasi Jakarta Barat;

6. Bahwa setelah membaca dan meneliti ke 14 (empat belas) surat keterangan untuk melepaskan hak atas tanah yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi dalam Poin 4 huruf e maka Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas segala dalil tersebut dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa melihat dari Surat Keterangan Melepaskan Hak yang dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi sebanyak 14 (empat belas) surat kami menanggapi bahwa ke 14 (empat belas) Surat Keterangan Melepaskan Hak adalah surat yang cacat secara Formil, sebab apabila melihat format pelepasan hak yang dimiliki, surat tersebut adalah Surat yang dibuat dibawah tangan yang mana jelas apabila Pelepasan tersebut menggunakan uang negara atau melalui Proses Penganggaran untuk pembelian maka Surat tersebut haruslah berbentuk Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Camat pada tahun itu, bukan surat yang dibuat dibawah tangan yang hanya di ketahui oleh camat;

b. Bahwa ke 11 (sebelas) Surat Redistribusi Sementara yang disebut oleh Penggugat Rekonpensi adalah Surat Redistribusi Sementara yang tidak pernah tercatat dalam bukum Administrasi yang mencatatkan Redistribusi Tanah di Jakarta Barat in casu Kantor Pertanahan Jakarta Barat "BPN Jakarta Barat" tidak tercatat sama sekali, oleh karena ke 11 (sebelas) Surat Redistribusi Sementara tersebut jika memang benar sesuai dengan Redistribusi tanah yang berlaku, maka wajib mempunyai Surat Keputusan "SK" Redistribusi yang tercatat di BPN Jakarta Barat, sementara itu ke 11 (sebelas) Surat Redistribusi Sementara yang didalilkan Penggugat Rekonpensi tidak pernah mempunyai SK Redistribusi;

*Halaman 79 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



- c. Bahwa Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai Surat Keterangan apapun yang menunjukkan bahwa ke 11 (sebelas) Surat Redistribusi Sementara tersebut mempunyai SK Redistribusi yang diterangkan oleh Pencatatan Redistribusi Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional "BPN Jakarta Barat";
- d. Bahwa Politik Kebijakan Landreform saat itu tidak pernah mengenal istilah "Redistribusi Sementara" yang ada hanya Istilah yang tercatat dalam hukum tanah Nasional Adalah peristilahan "Redistribusi" sebagaimana Pencatatan Redistribusi di Badan Pertanahan Nasional" sebab Redistribusi tanah bertujuan untuk pembagian tanah-tanah untuk dilakukan penggarapan oleh rakyat agar tidak terjadi Konflik Horizontal dalam perebutan tanah oleh rakyat, untuk itu tidak dilakukan Redistribusi secara sementara oleh karena Redistribusi Sementara dapat menimbulkan konflik horizontal sehingga tidak dilakukan kebijakan sebagaimana dimaksud;

Bahwa untuk itu Tergugat Rekonpensi juga men-Someer Penggugat Rekonpensi untuk dapat menunjukkan Girik ke ke 14 orang (empat belas pemegang hak) sebagaimana yang dimaksud dalam Poin 4 huruf e angka 1 s/d 14 dan juga menunjukkan Bukti Asli Surat Keterangan Melepaskan Hak atas Tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat. Selain itu ke-14 (empat belas) orang yang dinyatakan melepaskan hak kepada Tergugat dalam Surat Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah tersebut tidak spesifik menunjuk kepada suatu titik bidang tanah letak dan posisi serta dimana letak sebenarnya, sungguh Keterangan Melepaskan Hak Atas Tanah tersebut hanya menyebutkan tanah di Cengkareng namun di Cengkareng sebelah mana, di titik mana, batas-batas dengan tanah siapa tidak disebutkan secara kongkrit serta Persil yang disebutkan tidak jelas keberadaan Persil tersebut menunjuk pada lokasi apa ???

Halaman 80 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



7. Bahwa Tergugat Rekonpensi juga menolak dengan tegas semua dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 5 huruf a s/d d yang pada pokoknya Penggugat Rekonpensi menyebutkan beberapa Putusan Pengadilan, yang dalil tersebut jelas tidak benar dan manipulative;

Bahwa pengutipan Putusan yang disebut oleh Penggugat Rekonpensi tersebut adalah tidak benar, sebab sebagai contoh Putusan Kasasi Nomor : 158/PDT.G/2008/PN.JKT.BRT yang dalam pertimbangannya pada Halaman 67 Majelis Hakim yang memeriksa justru menerangkan bahwa tanah milik Penggugat Rekonpensi berada di Cengkareng Timur dan bukan di Cengkareng Barat sebagaimana membantahkan Pencatatan dan Klaim Penggugat Rekonpensi selama ini dengan pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I. II, II dan IV yang menyatakan bahwa sebagai Pemilik tanah obyek sengketa, berdasarkan Bukti P-39, P-40 dan P-41 terbukti lokasi tanah adat **Girik C.924 No. C.1609 dan No.C 1205 adalah di Cengkareng Timur dan sudah di Konversi menjadi Hak Pengelolaan, sesuai Sertipikat Hak Pengelolaan No.1 Sisa/Cengkareng Timur atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), berkedudukan di Jakarta**”;*

Bahwa Pengutipan-pengutipan Putusan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi adalah upaya untuk mengaburkan perkara a quo padahal jika melihat lebih dalam Putusan-putusan yang dikutip oleh Penggugat Rekonpensi jelas Putusan-putusan tersebut adalah Putusan yang tidak mengikat Tergugat Rekonpensi karena Tergugat Rekonpensi bukan Pihak dalam Perkara tersebut selain itu, perlu Tergugat Rekonpensi luruskan bahwa Penggugat Rekonpensi menyatakan dirinya sebagai pihak yang menang dalam Putusan-putusan yang dikutipnya padahal banyak dari

Halaman 81 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



Putusan tersebut adalah Niet Ontvankelijke Verklaard "NO" sehingga tidak disebutkan secara spesifik siapa pemenang dalam perkara-perkara tersebut, oleh karena itu sangat tidak Relevan jika Penggugat Rekonpensi mencoba mengalihkan perkara a quo dengan pengutipan Putusan-putusan yang tidak relevan dan mengikat Tergugat Rekonpensi;

8. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak semua dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 6 huruf a s/d e dalam Pokok Perkara karena tidak benar;

Bahwa menyoroti dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 6 huruf a yang mengatakan bahwa Penggugat Rekonpensi tidak pernah menerbitkan Surat, terlihat disini memang Tergugat sangat panic dan gagal memahami substansi perkara a quo, sebab Surat Nomor : TU.220/129a/Sket/B/XII/97 adalah di terbitkan oleh Departemen Pertanian dan bukan oleh Penggugat Rekonpensi, inilah kesalahan Penggugat Rekonpensi karena tidak mampu membedakan dirinya sebagai Dinas dan menganggap dirinya sebagai Departemen yang berada dibawah Kementrian;

Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas dalil dalam Poin 6 huruf b s/d d karena dalil tersebut adalah tuduhan-tuduhan dan asumsi yang tidak dapat dibuktikan, untuk itu Tergugat Rekonpensi Mohon Akta dan Men-Someer tuduhan terkait "Tipu Muslihat" yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi, sebab sebagaimana kita ketahui bersama suatu tuduhan terhadap Tindak Pidana Penipuan haruslah telah terdapat Vonis atau Putusan yang berkekuatan hukum tetap Inkracht Van Gewijsde untuk dapat menyatakan terjadi "Tipu Muslihat";

9. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dalil Tergugat dalam Poin 6 huruf e dan huruf f yang pada pokoknya telah mencatatkan tanah milik Tergugat Rekonpensi sebagai Aset dalam KIB A secara Melawan Hukum sebab jelas Prosedur pencatatan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang

*Halaman 82 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Negara/Daerah *Juncto* Pasal 46 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah *Juncto* Intruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 187 Tahun 2015 tentang Percepatan Peningkatan Akuntabilitas Barang Milik Daerah yang mewajibkan setiap Pencatatan Aset haruslah berbentuk Sertipikat Hak Milik, sedangkan Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak memiliki Sertipikat hal inilah yang menjadi Perbuatan Melawan Hukum yang terang dan jelas dilanggar Tergugat;

10. Bahwa Penggugat sangat menyoroti jawaban dalam Pokok Perkara pada Poin 6 huruf g, h dan huruf l yang pada pokoknya Penggugat Rekonpensi menyatakan telah terjadi "Pemalsuan" dan melayangkan tuduhan kepada Tergugat Rekonpensi;

Bahwa tuduhan tersebut menggambarkan tingkat pemahaman Penggugat Rekonpensi atas hukum sangat rendah, sebab suatu surat atau akta dapat dinyatakan Palsu atau ada Kepalsuan didalamnya haruslah melalui suatu Proses Pengujian di Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap *Inkracht Van Gewijsde* dan melalui Proses *Pro-Justitia* yang menyatakan Surat tersebut Asli atautkah Palsu;

Bahwa secara sepihak dan tanpa dasar Penggugat Rekonpensi melayangkan tuduhan serius yang tidak benar dan tidak berdasar karena tentulah pula untuk menyatakan palsu harus berdasarkan suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap *Inkracht Van Gewijsde*, Penggugat Rekonpensi panik dan melayangkan tuduhan-tuduhan yang sangat subyektif untuk itu mohon penilaian khusus dari yang mulia Majelis Hakim terhadap tuduhan yang dilayangkan oleh Penggugat Rekonpensi ini; Bahwa selain itu seandainya benar Penggugat Rekonpensi telah mencatatkan dalam KIB A tanah milik Penggugat secara nyata Tergugat mengakui telah melakukan Perbuatan Melawan Hukumnya, sebab jikalau

*Halaman 83 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



memang Penggugat Rekonpensi mempunyai dasar kepemilikan atas tanah milik Penggugat, lantas mengapa Tergugat tidak mendapatkan Sertipikat Hak Milik atau mengurus Kepemilikannya sejak dulu, dan justru mencatatkan asset dalam KIB A secara Melawan Hukum dengan melanggar ketentuan dalam Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah *Juncto* Pasal 46 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah *Juncto* Intruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 187 Tahun 2015 tentang Percepatan Peningkatan Akuntabilitas Barang Milik Daerah ;

11. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas semua dalil dalam poin 7 gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi yang mengaku telah bersurat kepada Kepala BPN Jakarta Barat, Kepala UPPD kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, Lurah Cengkareng Jakarta Barat Perihal Pengamanan Aset;

Bahwa Surat Penggugat Rekonpensi tersebut jelas tidak berdasar karena sungguh jelas tentunya Kepala BPN Jakarta Barat, Kepala UPPD kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, Lurah Cengkareng Jakarta Barat melihat surat dari Penggugat Rekonpensi itu hanyalah surat biasa yang tidak berdasar, karena tentunya apabila berbicara mengenai tanah sudah pasti haruslah menunjukkan bukti kepemilikan yang di kuatkan dengan catatan dalam warkah tanah Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat, sementara Penggugat Rekonpensi hanya menyebut-nyebut asumsi bukan membuktikan hak kepemilikannya dalam surat tersebut;

12. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dalil Penggugat Intervensi dalam Poin 8 gugatan Rekonpensi yang menyatakan walau telah bersurat BPN Jakbar tetap menerbitkan Sertipikat Tergugat Rekonpensi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jelas disini BPN Jakbar telah melakukan tindakan yang sesuai dengan hukum sebagaimana diatur dalam UU no 5 tahun 1960 Juncto PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam **Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyebutkan** “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah” dan lebih lanjut **Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah menerangkan** Pendaftaran tanah bertujuan “a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat kita lihat bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (**Pasal 31 ayat [1] PP Pendaftaran Tanah**). Lebih lanjut dikatakan dalam **Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah** bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dalam hal ini data fisik yang dimiliki dan data yuridis Tergugat Rekompensi telah sesuai dengan ketentuan hukum oleh karenanya di terbitkanlah sertipikat kepemilikan atas nama Tergugat Rekompensi;

Bahwa Quad Nom Penggugat Rekompensi memiliki data fisik dan data yuridis yang kuat atas dugaan kepemilikannya maka jelas BPN Jakbar akan menerbitkan kepemilikan atas nama Penggugat Rekompensi, namun

*Halaman 85 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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)



sayangnya walau mengaku memiliki sejak tahun 1957 Penggugat Rekonpensi tidak juga mendapatkan Sertipikat, jelas ini secara terang dan pasti kepemilikan Penggugat Rekonpensi tidak pernah ada dan hanya angan-angan semata;

13. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak segala dalil dalam Posita Poin 9 Jawaban Pokok Perkara Penggugat Rekonpensi yang pada intinya menerangkan mengenai keabsahan Sertipikat Hak Milik Tergugat Rekonpensi;

Bahwa perlu Tergugat Rekonpensi terangkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Tergugat Rekonpensi sudah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga SHM No. 13069/Cengkareng, SHM No. 13293/Cengkareng dan SHM No. 13430 adalah Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah yang merupakan alat bukti kepemilikan yang terkuat dan terpenuh berdasarkan PP 24 Tahun 1997 yang merupakan suatu hak yang mempunyai nilai pembuktian yang tertinggi tingkatannya dibandingkan dengan hak-hak kepemilikan lainnya yang dijamin oleh Hukum Tanah Nasional Indonesia;

Bahwa sebagaimana diketahui, Sertifikat tanah sebagai bukti pemilikan atas suatu bidang tanah, hanya dapat dibatalkan dengan putusan PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara), tidak berdasarkan asumsi dan tuduhan-tuduhan dari perasaan Penggugat Rekonpensi yang tidak berdasar hukum;

Bahwa dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 9 huruf c merupakan dalil yang sangat tidak benar, Penggugat Rekonpensi telah mengurangi Pengutipan Fakta dalam Sertipikat yang dimiliki oleh Tergugat Rekonpensi, yang pada kenyataannya petunjuk mengenai penerbitan Sertipikat adalah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat tersebut dijelaskan bahwa "tanah milik adat C Nomor 148 Persil 91 Blok S.III dilaporkan hilang sesuai keterangan kehilangan dari Polres Metro Jaya Barat No.Pol : SKET/495/VIII/2013/Reskrimtgl 2708/2013//Riwayat Tanah

*Halaman 86 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 120/1.711.1 tanggal 24/10/2014///Surat Keterangan Ahli Waris Nomor.474.3/131-cKec tanggal.05-09-2005 Juncto Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama Bandung Nomor 172/Tdt.P/2009/TA.Bdg tanggal 15-10-2009”

Bahwa Surat Keterangan Kehilangan yang dibuat pada tanggal 27 Agustus 2013 di Polres Metro Jakarta Barat tersebut tidaklah berdiri sendiri sebagai landasan dalam Penerbitan Sertipikat, sebab juga dikuatkan dengan Surat Riwayat Tanah dan Penetapan Ahli Waris, sebagaimana Faktanya adalah Surat Keterangan Hilang tersebut menerangkan secara Substansi bahwa benar ada tanah milik adat C Nomor 148 Persil 91 Blok S.III yang tercatat dalam catatan BPN Jakarta Barat sebagai hak atas tanah tercatat, yang oleh karena dengan hilangnya Girik milik Penggugat tentulah tidak menghapuskan Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Penggugat karena BPN Jakarta Barat masih memiliki catatan mengenai tanah milik adat C Nomor 148 Persil 91 Blok S.III, sehingga dibuatlah laporan polisi soal kehilangan tersebut untuk menerangkan kembali perihal kehilangan tersebut;

Bahwa Tergugat Rekonpensi juga sangat keberatan dan menolak dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 9 huruf d yang menyebutkan bahwa BPN Kota Jakarta Barat pernah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.13069 tanggal 8 Juli 2010 yang menurut Penggugat Rekonpensi Nomor Sertipikat sama persis dengan luas area yang sama dengan Sertipikat Hak Milik Penggugat;

Bahwa perlu kami luruskan kesesatan pemikiran Penggugat Rekonpensi yang sangat keliru, entah dengan motifasi apa Penggugat Rekonpensi mendalilkan dalil tersebut dalam Poin 8 huruf d, pada dasarnya **Sertipikat Hak Milik No.13069 tanggal 8 Juli 2010 itu tidak pernah ada dan hanya Rekayasa dari Tergugat** yang diambil dari Fotocopy tidak jelas asal muasalnya, juga sangat tidak jelas dalil yang dimaksud Penggugat

*Halaman 87 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



Rekompensi ini karena memang sertipikat asli kepemilikan jelas harus tercatat dalam registrasi buku tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat sementara pada tahun 2010 tidak pernah diterbitkan suatu Sertipikat Hak Milik No.13069 tanggal 8 Juli 2010, sehingga sangat tidak Logis dalil Penggugat Rekompensi ini yang penuh dengan Rekayasa kepalsuan;

Bahwa mengenai surat keterangan kehilangan yang didalilkan Penggugat Rekompensi yang tertanggal 27 Agustus 2009 adalah Surat Keterangan Kehilangan yang tidak pernah ada dan "Rekayasa" entah dengan motif apa dalil ini dikeluarkan oleh Penggugat Rekompensi, namun Tergugat Rekompensi tegaskan bahwa tidak pernah ada Surat Keterangan Hilang tertanggal 27 Agustus 2009, yang benar adalah yang sesuai tercatat dalam yaitu Surat Keterangan Hilang tertanggal 27 Agustus 2013 sebagaimana senyatanya;

14. Bahwa Tergugat Rekompensi juga menolak dalil Penggugat Rekompensi dalam Poin 9 huruf c, d, dan e yang pada pokoknya menyatakan Girik C milik Penggugat tidak terdaftar di catatan C kelurahan, pertanyaannya adalah penerbitan sertipikat milik Tergugat Rekompensi telah melalui pengujian data Fisik dan Yuridis, yang baik oleh Kelurahan Cengkareng telah diterbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan oleh Kelurahan Cengkareng Barat yang menerangkan bahwa "*sesuai dengan catatan yang ada telah adanya pencatatan wajib Pajak yang diperoleh dari Girik C Nomor 148 Persil 91 Blok S.III atas nama Thio Tjoe Nio, Girik C Nomor 148 Persil 91 Blok S.III atas nama Thio Tjoe Nio dilepaskan kepada Koen Soekarno Sugono*" sehingga apa dasar Penggugat Rekompensi mengambil kesimpulan bahwa Girik milik Tergugat Rekompensi tidak Sah sementara itu Sertipikat Milik Tergugat Rekompensi juga telah melalui proses melalui Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran sistematis atau Kepala

Halaman 88 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan untuk pendaftaran sporadic, sehingga dalil Penggugat Rekonpensi ini sungguh mengada-ada dan tidak benar;

Bahwa kembali Tergugat Rekonpensi melihat Inkonsistensi Pendapat ada Pernyataan yang Kontradiktif sebagaimana terlihat dalam Poin 9 huruf e yang Kontradiktif dengan Poin 9 huruf d dan huruf f, yang mana satu sisi menyatakan Girik C tidak terdaftar dalam catatan c kelurahan sementara disisi lain Penggugat Rekonpensi mendalilkan berdasarkan catatan c dan ipeda tahun 1972 terdapat girik dengan persil-persilnya, selain itu dalam huruf f Penggugat Rekonpensi secara panjang lebar membahas Peta Ipeda yang tidak jelas merujuk pada titik dan system pengukuran apa yang digunakan;

Bahwa berbicara mengenai Hukum Tanah Nasional tentulah kita tidak terlepas dari Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dan Kompetensi yang dimilikinya, sebab setiap pencatatan tanah oleh BPN tentulah merupakan pencatatan yang dilakukan secara akurat dan presisi sesuai dengan tanda bukti hak yang dimiliki, oleh karena setiap Penerbitan Sertipikat Hak Milik mengandung **Asas Praduga Rechtsmatig** yang mengandung makna bahwa setiap tindakan Badan Pejabat in Casu BPN selalu harus dianggap benar Rechtsmatig sampai ada Pembatalannya melalui Badan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sangat tidak pada Forumnya jika Penggugat Rekonpensi secara gegabah mendalilkan bahwa Sertipikat telah “cacat hukum” sebab itu adalah pendapat yang salah dan keliru;

Bahwa Tergugat Rekonpensi juga menolak segala dalil dalam Poin 9 huruf I dan J karena tidak benar justru Penggugat Rekonpensilah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebab Penggugat Rekonpensi **TIDAK PERNAH MEMILIKI SERTIPIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK ATAS PENCATATAN YANG DILAKUKAN SECARA**

Halaman 89 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



**MELAWAN HUKUM YANG TELAH MELANGGAR KETENTUAN DALAM**  
**Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang**  
**Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Juncto Pasal 46 ayat (1)**  
**Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 17 Tahun 2007 tentang**  
**Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Juncto Intruksi**  
**Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 187 Tahun 2015 tentang**  
**Percepatan Peningkatan Akuntabilitas Barang Milik Daerah** sehingga

kesemua kesalahan tersebut telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

15. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak semua dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 9 huruf K yang menerangkan bahwa karena adanya Tipu Muslihat dari Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi melaporkan Tergugat Rekonpensi ke Bereskrim Polri hal ini justru memperlihatkan ketidakpahaman Penggugat Rekonpensi yang sangat ceroboh dalam berpendapat, jelas bahwa dalam hal ini masih dalam proses penyidikan dan bahkan belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berupa vonis, sehingga dalil ini sungguh lemah dan tidak berdasar, dan laporan tersebut berupa laporan yang tak ada Korelasinya dengan hak kepemilikan atas tanah Tergugat Rekonpensi;

Bahwa jika Penggugat Rekonpensi melaporkan Tergugat Rekonpensi di Bereskrim Polri, sebagai informasi bahwa Tergugat Rekonpensi juga telah membuat laporan di Kepolisian terkait dengan dugaan Pemalsuan Akta yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi;

16. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas rangkaian dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 10, 11, 12, 13 dan Poin 14 karena tidak benar, pada pokoknya Penggugat Rekonpensi membahas mengenai keabsahan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi;

*Halaman 90 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk pada ketentuan Jual Beli dalam hukum Perdata sesuai dengan asas konsensualisme, perjanjian jual-beli lahir/sah/mengikat para pihak pada saat tercapainya kesepakatan antara pembeli dan penjual. Pasal 1458 KUHPerdata yang dikuatkan dengan ketentuan yang terdapat sebagai bentuk dari Syarat Sah Perjanjian “Pasal 1320 KUHPerdata” bahwa dari setiap Element yang terdapat dalam Pasal 1320 tiada satupun yang dilanggar Penggugat semua element terpenuhi secara hukum sehingga Penggugat Rekonpensi sungguh keliru jika menganggap Jual Beli dilakukan dengan Tipu Muslihat;

Bahwa sebagaimana yang terjadi dalam Jual Beli tersebut setiap pejabat yang berwenang bahkan hingga Level Gubernur DKI Jakarta turut terlibat dan melalui pengawasan dari Kejaksaan dan Kepolisian melalui kepanitiaan dan tim verifikasi yang ketat, sehingga Penggugat Rekonpensi benar hanya membuat dalil yang tidak benar dan mengada-ada;

Bahwa Tergugat Rekonpensi kembali menolak dalil Penggugat Rekonpensi dalam Poin 10, 11, 12, 13 dan Poin 14 yang menyatakan terdapat penerbitan sertipikat ganda, dalil Penggugat Rekonpensi ini hanya merupakan Rekayasa dan dalil yang tidak benar karena sampai saat ini hanya diatas tanah milik Tergugat Rekonpensi hanya terdapat Sertipikat Milik Tergugat Rekonpensi yang tercatat secara Resmi dan tidak pernah ada Sertipikat pada tahun 2010 sebagaimana didalilkan secara Rekayasa oleh Penggugat Rekonpensi;

Bahwa Tergugat Rekonpensi juga menolak serangkaian dalil yang tidak benar Penggugat Rekonpensi dalam Poin 10, 11, 12, 13 dan Poin 14 sebab dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasar, dalam artian bahwa setiap rangkaian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi atas tanahnya sendiri adalah suatu proses yang Legal secara hukum, yang melalui suatu proses pengadaan barang yang ketat bahkan Gubernur DKI

*Halaman 91 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



Jakarta juga turut terlibat dalam proses jual beli tersebut dan melalui pengawasan dari Kejaksaan dan Kepolisian melalui kepanitiaan dan tim verifikasi pengadaan barang DKI Jakarta;

Bahwa justru Tergugat Rekonpensi mempertanyakan pencatatan asset yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sebab Tergugat **TIDAK**

**PERNAH MEMILIKI SERTIPIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK ATAS**

**PENCATATAN YANG DILAKUKAN SECARA MELAWAN HUKUM**

**YANG TELAH MELANGGAR KETENTUAN DALAM Pasal 43 ayat (1)**

**Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang**

**Milik Negara/Daerah Juncto Pasal 46 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam**

**Negeri Nomor. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan**

**Barang Milik Daerah Juncto Intruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta**

**Nomor 187 Tahun 2015 tentang Percepatan Peningkatan Akuntabilitas**

**Barang Milik Daerah, oleh karena itu Jelas dan terang Tergugat dan**

**Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

**sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata,**

**sehingga dalil ini juga membantah dalilm dalam Poin 15, 16 dan Poin**

**17 Gugatan Rekonpensi;**

17. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak segala dalil terkait dengan ganti Rugi Materil yang diminta oleh Penggugat Rekonpensi, dikarenakan Penggugat Rekonpensilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dengan segala Bukti yang dimiliki Tergugat Rekonpensi kiranya sulit dibantah oleh Penggugat Rekonpensi yang hanya mendalilkan asumsi dan fakta yang tidak mampu dibuktikan kebenarannya, oleh karena itu kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menolak semua dalil terkait ganti rugi materil yang dimintakan oleh Penggugat Rekonpensi;



18. Bahwa begitupun dengan permintaan ganti rugi Imateriil yang dimintakan kiranya tidak tepat berdasarkan Pasal 1370, 1371 dan 1372 permintaan yang diminta oleh Penggugat Rekonvensi tidak berdasar dan hanya sebagai curahan hati dari Penggugat Rekonvensi yang tidak mampu dibuktikan;

Bahwa berdasarkan sajian yang telah diberikan oleh Tergugat Rekonvensi yang didukung oleh fakta yang tak terbantahkan maka kiranya Majelis Hakim menolak Gugatan Rekonvensi secara seutuhnya tanpa terkecuali karena Penggugat Rekonvensi **Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Juncto Pasal 46 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Juncto Intruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 187 Tahun 2015 tentang Percepatan Peningkatan Akuntabilitas Barang Milik Daerah** sehingga kesemua kesalahan tersebut telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengambil putusan sebagai berikut :

#### **B. DALAM REKONPENSİ**

##### **I. DALAM EKSEPSİ**

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya dan menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (***niet onvankelijke verklaard***).

*Halaman 93 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dengan tegas Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya dan menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini Berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Para Penggugat telah salah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini, dan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat karena obyek sengketa berada di Jakarta Barat oleh karena itu pengadilan negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya pada pokoknya berbunyi :

### MENGADILI :

1. Menyatakan menolak Eksepsi Kompetensi relatif dari Tergugat dan Turut Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa dan mengadili Perkara perdata No. 258/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tersebut ;
3. Memerintahkan kepada Para pihak (Penggugat dan para Tergugat) untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata No. 258/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tersebut ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Halaman 94 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan tanggal 6 Juni 2017 Nomor 258/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM REKONVENSI ;

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI ;

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.116.000,00 (Satu juta seratus enam belas ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 87/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKTPST JO 258/ Pdt.G/ 2016/ PN.Jkt.Pst, tanggal 16 Juni 2017 yang dibuat oleh Bukaeri, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 258/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, tanggal 6 Juni 2017 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Nopember 2017, 14 Nopember 2017 kepada Turut Terbanding;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 17 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 17 Juli 2017 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada kepada Terbanding semula

Halaman 95 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/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)



Tergugat dan Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 14 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Nopember 2017 telah memberitahukan kepada Pemanding semula Para Penggugat dan pada tanggal 14 Nopember 2017 masing masing kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Nopember 2017 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan dalam memori banding pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pemanding keberatan atas putusan-putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, karena didasarkan pada fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang tidak bersesuaian dengan fakta hukum mampu dihadirkan dalam persidangan;
2. Bahwa tidak jelas apa maksud Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengutip dasar dan pasal dalam amarnya yang diluar konteks

*Halaman 96 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



perkara sehingga kemudian akan dihubung-hubungkan untuk menyatakan gugatan penggugat (sekarang para pembanding) kurang pihak, secara substansi kedudukan tergugat dan turut tergugat merupakan subjek hukum yang sah didudukkan sebagai tergugat maupun turut tergugat dalam gugatan;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah keliru jika mengutip norma dalam Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta sebagai Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Perangkat Daerah Privinsi kemudian menafsirkan sendiri dengan tidak menyebutkan Ketentuan Peraturan daerah "Perda" yang merupakan amanat norma hukum dari bunyi pasal 3 ayat (1,2) PP tersebut;
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ingin menyamakan fakta persidangan dengan menggiring opini bahwa sengketa aquo adalah jual beli dan tanah sengketa sehingga dengan pertimbangan yang dibangun untuk menyamakan fakta persidangan Majelis Hakim ingin mengurangi hak-hak para pembanding untuk mengungkap keadilan dalam pemeriksaan perkara aquo;
5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah keliru jika mengkwalifikasikan perkara aquo adalah sengketa hak;
6. Bahwa gugatan aquo adalah gugatan atas pencatatan Aset yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat dan Turut Tergugat, bukan jual beli atau sengketa hak;
7. Bahwa yang harus dibuktikan oleh para pembanding adalah apakah benar telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum atas pencatatan tanah milik para pembanding dalam Kartu Inventaris Barang "KIB A' DKI Jakarta yang dilakukan oleh Terbanding dan Turut Terbanding;;

*Halaman 97 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan dalam memori Banding tersebut diatas pada pokoknya adalah meminta Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk membatalkan Putusan Nomor 258/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst dan Mengabulkan Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pusat Nomor 258/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 6 Juni 2017, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Pembanding semula Paran Penggugat, Pengadilan Tinggi Jakarta dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Para Penggugat di dalam Memori Bandingnya, sudah merupakan pembuktian tentang materi pokok gugatan, sedangkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama didasarkan kepada Proses Formalitas acara gugatan, maka alasan dalam memori banding tersebut harus ditolak, selain itu alasan dalam memori banding tersebut tidak ada alasan-alasan yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding tersebut harus ditolak oleh Pengadilan Tinggi;

*Halaman 98 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 258/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst , tanggal 6 Juni 2017 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 06 Juni 2017, Nomor 258/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst , yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu, tanggal 07 Maret 2018, oleh kami, **James Butar Butar, S.H.,M.Hum**, sebagai Hakim Ketua, **Hidayat, S.H. dan H.Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta

*Halaman 99 dari 100 halaman Putusan nomor 35/PDT/2018/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 35/Pdt.Pen/2018/PT.DKI tanggal 18 Januari 2018 putusan tersebut pada hari, Selasa, tanggal 27 Maret 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Effendi Tampubolon, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. **Hidayat, S.H.**

**James Butar Butar, S.H., M.Hum.**

2. **H.Syamsul Bahri Borut, S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Effendi P Tampubolon, S.H., M.H.**

Perincian biaya:

- 1. Materai ..... Rp6.000,00
- 2. Redaksi ..... Rp5.000,00
- 3. Pemberkasan ..... Rp139.000,00

---

Jumlah ..... Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

**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)