



**PUTUSAN**

**NOMOR : 443/PDT/2020/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**IR. AGUS BAKRI Bin H. BAKRI.**, bertempat tinggal di Lenteng Agung RT.004, RW.001 Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **INDRA P. SIWABESSY, SH., MH., H.M. BAKRI, SH., AGUS WICAKSONO, SH.**, Advokat-Advokat yang berkantor di **SIWABESSY & PARTNERS** yang beralamat di Puri Cinere Jalan Ciater Blok B2 Nomor 31, Depok 16514, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT** ;

**M E L A W A N**

**1. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq.**

**Gubernur Provinsi DKI Jakarta.**, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8 & 9 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **Nur Fadjar, SH., M.Si., Imron Hasan, SH., Haratua D.P. Purba, SH., Johan Horas Irwanto, SH., Adityo Nugroho, SH., Canang Datu Hariyoso, SH., Mariem Triasmita, SH., Nadia Zunairoh, SH., Yulia Paramita, SH., Mindo Simamora, SH., Romanus P.B. Purba, SH., Eko Noviyanto, SH.**, Semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Gedung Balai Kota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR 731/-1.875.1, tertanggal 26 Juli 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

**2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq.**

**Gubernur DKI Jakarta Cq. Wali Kota Jakarta Selatan.**, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya No. 9 Petogogan Kebayoran Baru Kota Jakarta Selatan, yang



untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

3. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq. Gubernur DKI Jakarta Cq. WaliKota Jakarta Selatan Cq. Camat Pasar Minggu Jakarta Selatan Cq. Lurah Kelurahan Kebagusan Jakarta Selatan.**, berkedudukan di Jalan Kebagusan Kecil IV, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ; dalam hal ini TERBANDING II, TERBANDING III semula TERGUGAT II, TERGUGAT III memberikan kuasa kepada : Tumbur Parluhutan, SH., MH., Noverra, SH., MH., Juli Susanto, SH., Hawang Lusi Wiranda, SH., Harmanto, SH., Dian Andrini, SH., MSi., Tuti Kartikaningsih, SH., Hj. Nurul Baiti, SH., MM., R. Setia Nuraeni, SH. Semuanya Pegawai Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan Prapanca Raya Nomor 9 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing NOMOR 589/-075.51 tertanggal 29 Juni 2018 dan NOMOR 415/075.5, tertanggal 25 Juli 2018 ;

**D A N**

1. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq. Gubernur DKI Jakarta Cq. Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) DKI Jakarta Cq. Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Unit Pelayanan Pajak dan Pendapatan Daerah (UPPD) Kecamatan Pasar Minggu.**, berkedudukan di Kantor Kecamatan Pasar Minggu Lt. 3, Jl. Raya Ragunan No 16 Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12540, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Tumbur Parluhutan, SH.,MH., Noverra, SH., MH., Juli Susanto, SH., Hawang Lusi Wiranda, SH., Harmanto, SH., Dian Andrini, SH., MSi., Tuti Kartikaningsih, SH., Hj. Nurul Baiti, SH., MM., R. Setia Nuraeni, SH. Semuanya Pegawai Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada Bagian Hukum

Halaman 2 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI



Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan Prapanca Raya Nomor 9 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR 5770/-1.722, tertanggal 21 Agustus 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** ;

**2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Cq. Kepala Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan.,** berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Ignatius Ardi Susanto, SH., MH., Muhammad Gazali, SH., Suprpto, SH., Ratijo, SH., Haryati, SH., Mursidi., Mamun Murod, S.Kom., Endang Poniman, SH., Cinthya Dewi Sitanggang, SH., Istiani Noorcahya., Onri Mikhael Marbun., Pramonosidi Wijanarko., Semuanya Pegawai pada kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3850/13-31.74-600/VIII/20, tertanggal 26 Agustus 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II** ;

**4. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq. Gubernur DKI Jakarta Cq. Walikota Jakarta Selatan Cq. Camat Kepala Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan Cq. Lurah Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan.,** berkedudukan di Jalan Raya Ragunan Nomor 16 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Tumbur Parluhutan, SH., MH., Noverra, SH., MH., Juli Susanto, SH., Hawang Lusi Wiranda, SH., Harmanto, SH., Dian Andirini, SH., MSi., Tuti Kartikaningsih, SH., Hj. Nurul Baiti, SH., MM., R. Setia Nuraeni, SH. Semuanya Pegawai Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan



Prapanca Raya Nomor 9 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR 808/-078, tertanggal 01 Agustus 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III** ;

5. **Amsir Jupri.**, dahulu beralamat di Tanjung Barat RT 004 RW 02 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT IV**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Juni 2019 Nomor 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., dalam perkara para pihak tersebut diatas;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya: INDRA P. SIWABESSY, SH., MH., H.M. BAKRI, SH., RITA MOWOKA RUSFIEN, SH., MH., AGUS WICAKSONO, SH. hukumnya telah mengajukan gugatan dengan surat gugatannya tertanggal 31 Mei 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 31 Mei 2018 dalam daftar Register Perkara Nomor: 448/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL. Adapun yang menjadi alasan dan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah seluas lebih kurang 5.500 M2 Leter C No. 1769 Persil No. 60 Blok S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir yang terletak di Jalan Assakinah RT.003/RW.02 Kelurahan Kebagusan (d/h. masuk wilayah Kelurahan Pasar Minggu) Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, dengan batas-batas (saat ini):
  - Utara : Tanah PT. Mitra Tunggal sejati
  - Timur : Tanah PT. Mitra Tunggal Sejati
  - Barat : Jalan Setapak Sute/jalan gang kecil
  - Selatan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Komplek Guru).
2. Bahwa PENGGUGAT memperoleh tanah objek sengketa dari peninggalan orang tuanya yaitu H. Bakri bin H. Mudasir, yang awal mulanya memiliki tanah



seluas 11.295 (sebelas ribu dua ratus sembilan puluh lima) M2 dari Leter C No. 196 Persil 60 Blok S II atas nama H. Dasir bin Muhamad alias H. Mudasir yang terletak di jalan Assakinah RT.003/RW.02 Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang kemudian beralih hak kepemilikannya kepada orang tua PENGGUGAT dimana peralihan hak tersebut telah dicatat dalam buku klasiran tanah kelurahan Pasar Minggu atau turut TERGUGAT III dengan Nomor Leter C 1769 Persil 60 Blok S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir;

3. Bahwa dari tanah yang awalnya seluas  $\pm$  11.295 M2 tersebut pada tanggal 9 Oktober 1985 oleh orang tua PENGGUGAT (H. Bakri bin H. Mudasir) sebagian dari tanah tersebut dijual kepada TURUT TERGUGAT IV yaitu seluas lebih kurang 4.900 M2 dimana jual beli tersebut dicatat didalam buku klasiran tanah kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dengan Leter C No. 4648 Persil 60 Blok S II atas nama Turut TERGUGAT IV seluas  $\pm$  4.900 M2;
4. Bahwa tanah TURUT TERGUGAT IV Leter C No. 4648 Persil 60 Blok S II yang berasal dari Leter C No. 1769 Persil Blok 60 S II seluas  $\pm$  4.900 M2 tersebut pada tanggal 21 Oktober 1985 dijual kembali kepada TERGUGAT I, dengan pembayaran harga tanah dilakukan oleh TERGUGAT II;
5. Bahwa dengan telah dijualnya sebagian dari luas tanah Leter C No. 1769 Persil 60 Blok S II kepada TURUT TERGUGAT IV maka sisa luas tanah milik PENGGUGAT atau tanah objek sengketa adalah seluas  $\pm$  5.500 (lima ribu lima ratus) M2 berupa tanah kosong/tanpa bangunan rumah, dimana objek sengketa tersebut saat ini masih dikuasai dan diambil hasilnya oleh PENGGUGAT dengan tanpa ada keberatan dari pihak manapun, dimana objek sengketa tersebut terletak di jalan Assakinah RT. 003, RW. 02, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dengan batas-batas (saat ini) :
  - Utara : Tanah PT. Mitra Tunggal sejati
  - Timur : Tanah PT. Mitra Tunggal Sejati
  - Barat : Jalan Setapak Sutet/jalan gang kecil
  - Selatan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Komplek Guru)
6. Bahwa tanah objek sengketa seluas 5.500 M2 Leter C No. 1769 Persil 60 S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir tersebut oleh PENGGUGAT ataupun oleh orang tua PENGGUGAT semasa hidupnya (H. Bakri bin H. Mudasir wafat 16 November 2005) belum pernah dijual belikan/ dilepaskan hak kepemilikannya





kepada pihak lain dan sampai saat ini objek sengketa masih dikuasai dan diambil hasilnya oleh PENGGUGAT;

7. Bahwa pada tahun 2012 objek sengketa tiba-tiba di-klaim oleh PARA TERGUGAT sebagai Tanah/Aset Pemda DKI dengan tidak dapat menunjukkan bukti-bukti hak kepemilikan yang sah dari klaimnya tersebut;
8. Bahwa dengan adanya klaim atas tanah objek sengketa tersebut PENGGUGAT kesulitan untuk membayar pajak atas tanah objek sengketa, membalik nama atas tanah objek sengketa, dengan tidak terbitnya atau tidak ditandatanganinya dokumen-dokumen PM-1 berupa Keterangan Riwayat atas Tanah, Keterangan Penguasaan Fisik/Sporadik, Keterangan Tidak Sengketa dan sebagainya yang berkaitan dengan tanah objek sengketa yang seharusnya dilakukan oleh TERGUGAT III;
9. Bahwa PENGGUGAT telah beberapa kali meminta kepada TERGUGAT III untuk menerbitkan dokumen-dokumen PM-1 tersebut akan tetapi dengan beberapa kali penggantian Pejabat dari TERGUGAT III tersebut permohonan dari PENGGUGAT tidak pernah dihiraukan oleh PARA TERGUGAT, padahal PENGGUGAT sangat membutuhkan dokumen-dokumen tersebut untuk meningkatkan hak kepemilikan atas tanah *aquo* menjadi Sertifikat (SHM);
10. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT selain tidak menerbitkan dokumen-dokumen PM-1 tersebut juga diduga telah memblokir dan atau tidak menerbitkan SPPT-PBB atas nama H. Bakri bin H. Mudasir, padahal sebelum tahun 2011 penerbitan SPPT-PBB atas tanah objek sengketa tidak ada masalah (selalu diterbitkan);
11. Bahwa untuk menghindari penyerobotan tanah oleh pihak lain pada akhir tahun 2012 PENGGUGAT melakukan pengamanan tanah objek sengketa dengan melakukan pemagaran menggunakan pagar seng dengan memberikan akses jalan bagi warga disebelah Barat selebar  $\pm 2$  meter dikali Panjang  $\pm 70$  meter, akan tetapi pagar tersebut telah dirusak dan/atau dibongkar oleh TERGUGAT III;
12. Bahwa perbuatan melawan hukum oleh penguasa bukan hanya sebatas tidak menerbitkan SPPT-PBB dan tidak memberikan dokumen-dokumen PM-1 kepada PENGGUGAT akan tetapi lebih dari itu TERGUGAT III atas restu dari TERGUGAT II pada tahun 2014 telah membangun Kantor Sekretariat RW 02, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan di tanah objek sengketa seluas  $\pm 200$  M2 tanpa ada izin dan atau permissi terlebih dahulu kepada PENGGUGAT;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum oleh PARA TERGUGAT III, II, I sebagai Penguasa juga telah membuat jalan disekitar sisi sebelah timur, utara selebar  $\pm 5$  meter dikali panjang  $\pm 200$  M, dan sisi sebelah barat selebar  $\pm 3$  M dikali panjang  $\pm 70$  meter atau sepanjang tanah objek sengketa dan telah membangun tembok pagar di dalam tanah objek sengketa, sehingga sepintas akan terlihat keberadaan jalan tersebut berada diluar objek sengketa;
14. Bahwa terhadap perbuatan PARA TERGUGAT tersebut PENGGUGAT telah mengajukan protes, meminta penjelasan dan klarifikasi kepada TERGUGAT III akan tetapi TERGUGAT III tetap tidak menanggapi bahkan tetap dengan pendiriannya diatas penderitaan Rakyat/ Warganya;
15. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2012 PENGGUGAT bersama kakak kandung PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pengukuran atas tanah objek sengketa kepada turut TERGUGAT II, dimana hasil pengukuran tersebut dilakukan untuk tanah yang telah dipagari oleh PARA TERGUGAT dan diketahui luas objek sengketa hanyalah tersisa seluas 4.355 (empat ribu tiga ratus lima puluh lima) M2 sebagaimana Surat Ukur BPN Jakarta Selatan No. 16/3.31.74-200/II/2013 tanggal 8 Januari 2013, adapun sisanya lebih kurang seluas 1.000 M2 disebelah Timur, Utara dan Barat yang telah dijadikan jalan oleh PARA TERGUGAT tidak dilakukan pengukuran;
16. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT I, II dan III yang tanpa alas hak nyata-nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana PARA TERGUGAT telah menyalahgunakan wewenang dan kekuasaan yang dimilikinya (*detournement de pouvoir*) dengan berusaha untuk menyerobot dan mengokupasi tanah milik PENGGUGAT secara melawan hukum;
17. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT I, II dan III dimana telah melakukan pemagaran di atas tanah objek sengketa dan pembuatan jalan diatas tanah objek sengketa tanpa seizin dari PENGGUGAT, dan dibangunnya kantor Sekretariat RW 02 Kelurahan Kebagusan dan PAUD dimana perbuatan tersebut dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) karena patut diketahui terlebih dahulu oleh TERGUGAT III bahwasannya objek sengketa masih merupakan milik dan atas nama H. Bakri bin Mudasir yaitu orang tua PENGGUGAT;  
Dengan telah diokupasinya tanah objek sengketa untuk dijadikan jalan maka perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immaterial.

Halaman 7 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI



Dimana kerugian materil apabila tanah objek sengketa yang dijadikan jalan dihargai Rp. 25.000.000,- / M2 (dua puluh lima juta rupiah per meter persegi)  $X \pm 1.000 \text{ Meter} = + \text{Rp } 25.000.000.000,-$  (dua puluh lima milyar rupiah), Dan yang dijadikan kantor Sekretariat RW 02 dan PAUD (seluas +/- 200 M2  $X \text{ Rp } 25.000.000,- = \text{Rp } 5.000.000.000,-$  (lima milyar rupiah) dan kerugian immaterial berupa adanya rasa kecewa, rasa putus asa yang timbul karena adanya pagar di dalam tanah objek sengketa dan pembuatan jalan di tanah objek sengketa milik PENGUGAT serta batapa malunya PENGUGAT sudah membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) pada seorang calon pembeli, karena ulah PARA TERGUGAT terutama TERGUGAT III yang mengatakan "Tanah *aquo* adalah sebagai Tanah Milik PEMDA DKI" menimbulkan kerugian immaterial sebesar RP. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah), sebagai akibat gagalnya transaksi jual beli tersebut.

Semuanya ini terjadi karena telah diokupasinya sebagian tanah objek sengketa untuk dijadikan jalan dan dan Kantor Sekretariat RW 02 serta tidak diterbitkannya surat atau dokumen PM-1 yang dimohonkan oleh PENGUGAT selaku pemilik yang sah, sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril yang harus ditanggung secara bersama-sama oleh PARA TERGUGAT I, II, dan III (tanggung renteng);

18. Bahwa agar kerugian PENGUGAT tidak berlarut-larut dan menjadi bertambah besar, maka dengan ini dimohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa Mengadili dan akan memutus perkara ini kiranya berkenan memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II supaya segera menerbitkan kembali SPPT-PBB atas nama H. Bakri dan Memerintahkan pula kepada TERGUGAT III untuk menerbitkan PM-1 yang diajukan/ dimohonkan oleh PENGUGAT dan Memberikan atau Menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada PENGUGAT dan Memerintahkan TERGUGAT III untuk Mengosongkan serta Membongkar Bangunan Kantor Sekretariat RW 02 Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu;
19. Bahwa agar gugatan tidak sia-sia mohon diletakkan Sita Revindikator (*Revindikatoir Beslag*) atas objek sengketa yang terletak dijalan Assakinah RT.003/RW.02 Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta selatan, dengan batas-batas (saat ini):
  - Utara : Tanah PT. Mitra tunggal sejati
  - Timur : Tanah PT. Mitra tunggal Sejati
  - Barat : Jalan Setapak Sutet/jalan gang kecil





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Komplek Guru).

20. Bahwa karena gugatan PENGUGAT didukung oleh bukti-bukti yang otentik, valid dan sah dengan kekuatan pembuktian yang sempurna maka cukup beralasan bersama dengan ini diajukan juga Gugatan Provisi, dan dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat menjatuhkan Putusan Provisi yang dapat dijalankan dengan Serta Merta terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa perlawanan banding maupun kasasi;

21. Bahwa karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah unsur yang mewakili Pemerintah, tentunya harus memberikan contoh dan teladan yang baik bagi penegakan hukum kepada masyarakat khususnya umumnya, sehingga sudah sepatutnya menyerahkan hak kepemilikan atas tanah milik PENGUGAT yang sudah lama dipakai dengan cara melawan hukum dengan cara mengembalikan dengan baik-baik, dan atas perbuatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk itu PENGUGAT meminta *Dwangsom* (Uang Paksa) apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai dalam melaksanakan putusan ini tujuh hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*In Kracht van Gewijsde*) sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per hari;

22. Bahwa agar gugatan tidak sia-sia mohon diletakkan Sita Jaminan sebagai tanda tidak ada kegiatan diatas tanah objek sengketa (tanda stanfast) terhitung sejak gugatan ini dibacakan dihadapan Majelis Hakim, akibat dari stagnasi administrasi Pemerintahan didalam mengambil keputusan yang cepat tepat tersebut, sehingga tidak ada pihak yang merasa diuntungkan ataupun dirugikan dalam tenggang waktu menunggu hasil keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*In Kracht van Gewijsde*);

23. Bahwa karena TERGUGAT I, II dan III adalah penyebab timbulnya gugatan ini maka patut kiranya dibebankan semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, II dan III);

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka dengan ini kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa perkara ini dan kemudian berkenan memberikan Putusan sebagai berikut;

## I. **DALAM PROVISI :**

1. Mengabulkan Gugatan Provisi PENGUGAT;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum dan memerintahkan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, II dan III) untuk segera menyerahkan tanah yang dipakai untuk jalan dan Membongkar Kantor Sekretariat RW 02 seluas +/- 1.200 M2 dan menyerahkan tanahnya kepada PENGGUGAT;
3. Memerintahkan Demi Hukum PARA TURUT TERGUGAT untuk Taat dan Patuh terhadap putusan ini.

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Demi Hukum PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*);
3. Menyatakan Demi Hukum bahwa tanah yang terletak di Jl Assakinah RT 003 RW 02, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Girik/Leter C No. 1769 Persil 60 Blok S II luas +/- 5.500 M2 (lima ribu lima ratus meter persegi) a/n H. BAKRI bin H. MUDASIR dengan batas-batas (saat ini):

Utara : Tanah PT. Mitra tunggal sejati

Timur : Tanah PT. Mitra tunggal Sejati

Barat : Jalan Setapak Sutet/jalan gang kecil

Selatan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Komplek Guru).

Adalah sebagai **MILIK PENGGUGAT** dan **MENYERAHKANNYA KEPADA PENGGUGAT.**

4. Menghukum dan Memerintahkan Demi Hukum kepada TERGUGAT III untuk Menerbitkan dan/atau Menandatangani dokumen – dokumen PM-1 (Keterangan Riwayat Tanah, Keterangan Penguasaan Fisik/Sporadik dan Keterangan Tidak Sengketa) dan dokumen-dokumen lainnya atas tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Assakinah RT 003, RW 02, Girik / Leter C No.1769 Persil 60 Blok S II a/n H. BAKRI bin H. MUDASIR dan diserahkan kepada PENGGUGAT;
5. Menghukum dan Memerintahkan Demi Hukum kepada TURUT TERGUGAT I untuk menerbitkan SPPT-PBB periode tahun 2012 sampai saat ini atas tanah *aquo* a/n H. BAKRI;
6. Memerintahkan Demi Hukum kepada TURUT TERGUGAT II untuk taat dan patuh pada Putusan ini;
7. Menghukum dan memerintahkan Demi Hukum kepada PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian Materil dan Immateril secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT sebesar :

Halaman 10 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI

### Disclaimer

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



- a. Immateriil : Rp 20.000.000.000,-  
b. Materiil untuk tanah yang dipakai jalan : Rp 25.000.000.000,-  
c. Materiil untuk dibangunnya Sekretariat RW 02 : Rp. 5.000.000.000,- +  
Jumlah yang harus dibayar adalah : Rp 50.000.000.000,-.  
(lima puluh milyar rupiah).

8. Menghukum dan memerintahkan Demi Hukum kepada PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan Putusan setelah Putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht van Gewijsde*);
9. Memutuskan Demi Hukum Putusan ini adalah Putusan Serta Merta (*Uitvoorbear Bij Vooraad*) yang dapat dijalankan walaupun ada upaya Hukum;
10. Menghukum/Membebankan semua biaya yang timbul kepada PARA TERGUGAT.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan akan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III, serta Turut Tergugat II, telah memberikan jawabannya, masing-masing tertanggal 8 Nopember 2018, sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT I:**

Dengan ini Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara.

**A. DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN GIRIK MERUPAKAN DALIL YANG KELIRU.**

1. Bahwa dalam gugatan, Posita (Nomor 1 dan Nomor 2) Penggugat menyatakan hak kepemilikan tanah objek perkara berdasarkan Girik yaitu Girik C.1769 Persil No. 60 Blok S.II yang diklaim berasal dari peninggalan orang tua berupa Leter C No. 196 Persil 60 Blok S.II, namun tanpa dasar bukti perolehan hak dari pemilik sebelumnya. Hal ini menunjukkan itikad tidak baik.



2. Bahwa Pasal IX Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah jo. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 26/DDA/1970 tanggal 14 Mei 1970 Tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah menegaskan bahwa Girik yang dapat dipergunakan sebagai tanda bukti hak adalah hanya Surat pajak (hasil) bumi atau verponding Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 atau sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta wajib disertakan juga Surat-surat asli jual beli, hibah dan/atau tukar menukar yang sah (dibuat dihadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/adat yang bersangkutan). **(Bukti T.I-1)**
3. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34K/Sip/1960, putusan Mahkamah Agung menyatakan bahwa: "Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan".
4. Bahwa Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah juga menyatakan **bahwa Girik yang terbit setelah tahun 1961 tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan.**
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menyatakan yang menjadi wajib pajak PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
6. Bahwa Surat Edaran Menteri Keuangan RI. tanggal 2 Maret 1988 Nomor: S-252/MK.O4/1989 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 IV/laret 1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak tanggal 10 Juni 1993 Nomor SE- 32/Pj.6/1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor S-1451/PJ.6/1998 tanggal 9 November 1998 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 44/PJ.6/1998 tanggal 11 November 1998 menyatakan bahwa Girik C merupakan Salah Satu produk administrasi perpajakan yang berlaku pada periode tertentu



yang berfungsi sebagai Surat Ketetapan dan Pembayaran Pajak Hasil Bumi/IPEDA/PBB tahun yang bersangkutan dan tidak berfungsi sebagai bukti pemilikan tanah serta menyatakan bahwa wajib pajak PBB yang diadministrasikan di KP.PBB tidak selalu pemilik tanah/bangunan bahkan melarang penerbitan Girik (disebabkan hilang, rusak, mutasi, dan Sejenisnya) oleh Kantor Pelayanan PBB Karena menimbulkan permasalahan pembuktian kepemilikan tanah. **(Bukti T.I-2).**

7. Bahwa Penggugat mengklaim memiliki hak atas tanah berdasarkan penerbitan girik tanah yang didasarkan mutasi girik atau balik nama girik atau perubahan nomor girik apapun adalah dalil yang keliru karena sudah dilarang, apalagi klaim Penggugat tidak didasarkan atas bukti perolehan hak dari pemegang hak sebelumnya berupa akta jual beli dan Sejenisnya (Posita poin 1). Bahwa gugatan yang atas dasar yang keliru sudah seharusnya ditolak.

**B. TANAH OBJEK PERKARA DIKUASAI SECARA FISIK OLEH TERGUGAT I SECARA TERUS MENERUS.**

8. Bahwa Posita Gugatan (Nomor 6) menyatakan objek sengketa tersebut saat ini masih dikuasai dan diambil hasilnya oleh Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun.
9. Bahwa Posita Gugatan (Nomor 10) menyatakan Penggugat melakukan pemagaran menggunakan tembok pagar Seng, namun telah dibongkar oleh Tergugat III.
10. Bahwa dalam Posita Gugatan (Nomor 13), Penggugat mengakui bahwa Tergugat I telah membangun tembok pagar di tanah objek sengketa. Hal yang sangat bertolak belakang dengan pernyataan Posita Gugatan (Nomor 6).
11. Bahwa keadaan lapangan objek perkara sekarang sudah ditembok pagar oleh Tergugat I sehingga objek perkara dikuasai oleh Tergugat I secara terus menerus hingga saat ini.
12. Bahwa gugatan yang didasarkan atas dalil yang direka-reka sudah seharusnya ditolak.

**C. TANAH OBJEK PERKARA ADALAH TANAH ASET PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA.**

13. Bahwa tanah objek perkara yang berlokasi di Jl. Assakinah, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan tercatat sebagai aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa tanah objek perkara sudah dibebaskan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selalui Surat Penyerahan/Pelepasan Hak tanggal 29 Februari 1984 atas Tanah Girik C.196 Persil II.S seluas 5.410 m2. **(Bukti T.I-3).**
15. Bahwa perolehan hak tanah berdasarkan Surat Pelepasan Hak tersebut didukung oleh bukti-bukti:
  - a. Kwitansi Biaya Pembebasan tanah seluas 5.410 m2 tahun anggaran 1983/1984 Tanggal 29 Februari 1984. **(Bukti T.I-4)**
  - b. Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi C.196. **(Bukti T.I-5)**
  - c. Surat Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta Selatan kepada Walikota Jakarta Selatan tanggal 22 Desember 1983 tentang Riwayat/Keterangan C No. 196. **(Bukti T.I-6)**
  - d. Surat penawaran tanah milik adat Girik C. 196 untuk bangunan umum kepada Walikota Jakarta Selatan. **(Bukti T.I-7)**
  - e. Surat Kuasa tanggal 13 Oktober 1983 yang disimpan dalam Akta Nomor 12 Notaris Edison Sianipar. **(Bukti T.I-8)**
  - f. Surat Keputusan Panitia Pembebasan Tanah Wilayah Kota Jakarta Selatan Nomor 02/L/II/AJS/1984 tentang nilai narga tanah Grik C.196 Persil 60.S.II seluas 5.410 m2. **(Bukti T.I-9)**
  - g. Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris Nomor 725/1980 tanggal 30 Desember 1980 oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan. **(Bukti T.I-10)**
  - h. Surat Walikota Jakarta Selatan selaku Ketua Sub. Team Penyediaan Tanah/Lokasi Bangunan Kepentingan Umum Wilayah Kota Jakarta Selatan kepada Kepala Kantor Agraria Jakarta Selatan tanggal 12 Desember 1980 perihal Pengukuran (Inventarisasi). **(Bukti T.I-11)**
16. Bahwa berdasarkan Pasal 43, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak, kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
17. Bahwa tanah yang diklaim Penggugat merupakan tanah aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dicatatkan oleh Tergugat I melalui perolehan hak berdasarkan hukum, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat.

Halaman 14 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/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)



**D. SERTIFIKAT HAK PAKAI NOMOR 322 TANGGAL 25 OKTOBER 1986  
ADALAH BUKTI SEMPURNA HAK ATAS TANAH**

18. Bahwa atas tanah objek perkara telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 322 tanggal 25 Oktober 1986 atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Keputusan Direktorat Agraria tanggal 28 Mei 1985 Nomor 1096/569/I/HP/S/1/1985. **(Bukti T.I-12)**
19. Bahwa Sertifikat tersebut didukung Gambar Situasi Nomor 1/1/1984 tanggal 16 Januari 1984 atas sebidang tanah Bekas Milik Adat C No. 196.S.II/60 dengan Luas Persil 5.410 m<sup>2</sup> dikurang luas Rencana Jalan 1.030 m<sup>2</sup> sehingga Sisa Tanah dalam sertifikat menjadi 4.380 m<sup>2</sup>. **(Bukti T.I-13)**
20. Bahwa Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1251 Tahun 1986 tentang Pemecahan, Penyatuan, Penetapan Batas, Perubahan Nama Kelurahan yang Kembar/Sama dan Penetapan Luas Wilayah Kelurahan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta memecah wilayah Kelurahan Pasar Minggu menjadi 2 (dua) wilayah yaitu Kelurahan Pasar Minggu Kelurahan Kebagusan, dimana tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 322/Kelurahan Pasar Minggu menjadi bagian wilayah Kelurahan Kebagusan. **(Bukti T.I-14)**
21. Bahwa tanah objek perkara juga tergambar dalam Keterangan Rencana Kota Nomor 85/GSB/S/PM/I/IV/94 terletak di Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Wilayah Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 322 Tanggal 25 Oktober 1986 dengan peruntukan Sarana Pendidikan (Spd) yang diterbitkan oleh Suku Dinas Tata Kota Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan. **(Bukti T.I-15)**
22. Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (2) huruf C, sertifikat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
23. Bahwa menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
  - ayat (1) Sertipikat 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.
  - ayat (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh



tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

24. Bahwa data fisik dan data yuridis dalam SHP No. 322 tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana rencana tata kota.
25. Bahwa Tergugat I memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik berdasarkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terbuka melalui tahapan menurut ketentuan perundang-undangan.
26. Bahwa bahkan penguasaan fisik tanah oleh Tergugat I pun memenuhi syarat pembuktian hak menurut Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi "pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut". Dimana Tergugat I telah secara nyata menguasai lahan SHP No. 322 sejak tahun 1985 sampai saat ini.
27. Bahwa terhadap SHP No. 322 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Jakarta Selatan tanggal 25 Oktober 1986 belum pernah diajukan gugatan ke pengadilan sampai saat tanggal registrasi gugatan Penggugat, tanggal 31 Mei 2018.
28. Bahwa dengan kata lain, sertifikat tersebut sudah terbit tanpa gugatan selama kurang lebih 33 tahun (melampaui jangka waktu penuntutan selama 5 tahun sebagaimana yang diamanatkan dalam PP tentang Pendaftaran Tanah).
29. Bahwa dari sifat sertifikat tanah yang semula pada saat diterbitkan bersifat hanya sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, telah menjadi alat pembuktian yang mutlak dengan lampaunya waktu pelepasan hak atau *rechtsverwerking*.
30. Bahwa keberadaan sertifikat tanah objek perkara sudah menjadi bukti yang sempurna sejalan dengan penguasaan tanah tanpa gangguan selama 20 tahun lebih, maka klaim Penggugat adalah tidak berdasar sudan sewajarnya majelis hakim menolak gugatan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus perkara sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan objek perkara yang terletak JL Assakinah, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan secara sah adalah aset milik Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkenendak lain, maka monon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## Jawaban Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III:

Dengan ini Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mengajukan Jawaban sebagai berikut:

### I. PENDAHULUAN/RIWAYAT SINGKAT PEROLEHAN SERTA KEPEMILIKAN TANAH-TANAH YANG DISENGKETAKAN DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mendalilkan diri sebagai pemilik tanah seluas  $\pm 5.500 \text{ M}^2$  yang menurut Penggugat merupakan "sisa penjualan" Tanah Letter C / Girik No. 1769 Persil 60 S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir (Alm. ayah Penggugat), dimana di atas tanah tersebut, Penggugat juga mendalilkan Para Tergugat telah melakukan pembangunan jalan, Gedung Sekretariat RW.02, dan PAUD tanpa adanya izin dari Penggugat.
2. Bahwa mengingat klaim Penggugat tersebut didasarkan atas rangkaian pemutarbalikkan fakta sedemikian rupa terhadap objek-objek tanah terkait dalam perkara *a quo*, maka sebelum masuk pada bantahan (baik pada bagian dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara), perlu Tergugat uraikan terlebih dahulu secara singkat mengenai fakta riwayat kepemilikan serta pemanfaatan objek-objek tanah bersangkutan sebagai berikut:

	C. 196 Persil 60 S.II	Sertifikat Hak Pakai No. 322	C.1769 Persil 60 S.II	C. 4648 Persil 60 19/D2/III
<b>Pemilik</b>	H. Bakri Dasir bin H. Muhammad	Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (i.c. Tergugat I)	H. Bakri bin Mudasir	Amsir Jupri (Turut Tergugat IV)
<b>Metode Perolehan/</b>	1. Pelepasan Lahan C. 196 Persil 60 S.II. dengan Ganti Rugi dari		1. Penjualan dari H. Bakri bin H. Mudasir pada Amsir	

Halaman 17 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI



<b>Peralihan Bidang Tanah</b>	H. Saumin Muhammad selaku Kuasa dari H. Bakri Dasir bin H. Muhammad kepada Tergugat I pada tanggal <b>29 Februari 1984</b> ; 2. Terhadap bidang tanah tersebut dalam angka 1, telah diterbitkan <b>Sertifikat Hak Pakai No. 322 pada 25 Oktober 1986 atas nama Tergugat I</b> dengan jangka waktu yang tidak ditentukan.		Jupri (Turut Tergugat IV) tertanggal 9 Oktober 1985, dengan terjadinya jual beli tersebut, juga terjadi perubahan nomor Girik/Letter C dari 1769 menjadi 4648 Persil 60 19/D2/III. 2. Setelah kepemilikan beralih ke Turut Tergugat IV, pada 21 Oktober 1985 Tergugat I menerima pelepasan lahan dengan ganti rugi dari Turut Tergugat IV, dan oleh karenanya sejak saat itu bidang tanah <i>a quo telah</i> menjadi milik Tergugat I.	
<b>Luas Tanah (Setelah Pengukuran)</b>	± 5.410 M <sup>2</sup>	± 4.380 M <sup>2</sup>	± 4.900 M <sup>2</sup>	± 5040 M <sup>2</sup>
<b>Pemanfaatan</b>	Tanah kosong	Antara lain termasuk: a. pembangunan: jalan seluas 1.030; dan b. Kantor Sekretariat RW.02, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan beserta PAUD seluas ± 200 M <sup>2</sup>	Tanah kosong	Komplek Guru

(Masing-masing No. Letter C/Girik/SHP tersebut selanjutnya disebut sebagai "**Tanah Girik 196**," "**Tanah SHP 322**," "**Tanah Girik 1769**," dan "**Tanah Girik 4648**").

3. Bahwa dengan mengacu pada **riwayat kepemilikan tanah pada angka 2 tersebut**, maka **fakta** dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

- Tidak terdapat "sisa" penjualan Tanah Girik 1769, karena seluruh Tanah Girik 1769 telah dijual kepada Turut Tergugat IV dan oleh karenanya **mengalami perubahan pencatatan menjadi Tanah Girik 4648**. Adapun Tanah Girik 4648 tersebut **sejak tanggal 9 Oktober 1985 melalui pelepasan tanah dengan ganti rugi telah beralih menjadi aset Tergugat I**, dimana seluruh luas tanah telah terpakai untuk kepentingan pembangunan Komplek Guru;





- b. Mengenai jalan serta bangunan yang berdiri diatas Tanah seluas 5.500 M<sup>2</sup> yang menurut Penggugat berdiri diatas “sisa” Objek Sengketa 1769, **faktanya** di bangun di atas **Tanah Girik 196 yang kemudian disertifikatkan menjadi Tanah SHP 322 dan tercatat atas nama Tergugat I.**

Sehingga dalam perkara *a quo* **“sisa” Tanah Girik 1769 yang dipersiapkan oleh Penggugat merupakan Tanah SHP 322** yang sejak awal telah diperuntukkan bagi kepentingan umum (ic. dalam Surat Pengukuran tertanggal 16 Januari 1984 atas permintaan Walikota Jakarta Selatan pada saat itu Salah satunya telah secara spesifik akan digunakan untuk pernbangunan Jalan seluas seluas  $\pm 1.030 \text{ M}^2$ ).

Beranjak dari pemahaman terhadap fakta tersebut, maka selanjutnya dalam Surat Jawaban *a quo* Tergugat II juga akan menggunakan istilah **“Sisa Tanah Girik 1769” yang dalam hal ini sebenarnya merujuk pada-atau sama dengan-Tanah SHP 322.**

4. Bahwa mengenai dalil-dalil Penggugat yang secara **sepihak** mengklaim **Tanah Letter C.1769 pada mulanya adalah seluas  $\pm 11,000 \text{ M}^2$  dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum diatas sisa lahan Tanah Letter C.1769 a quo,** adalah dalil yang tidak berdasar dan merupakan **rekayasa semata** dari para Ahli Waris H. Bakri bin H. Mudassir (*i.c.* termasuk Penggugat), hal mana akan Tergugat bantah pada Bagian Pokok Perkara.

## **II. DALAM EKSEPSI**

5. Bahwa Tergugat 11 membantah seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Surat Gugatan, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas, dengan uraian sebagai berikut:

**A. OLEH KARENA PENGGUGAT MEMPERSOALKAN MENGENAI TIDAK DITERBITKANNYA DOKUMEN-DOKUMEN TERKAIT KEPEMILIKAN/ PENGUASAAN SISA TANAH GIRIK 1769 YANG PADA DASARNYA MERUPAKAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA, MAKA PENGADILAN YANG BERWENANG/MEMILIKI KOMPETENSI ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA, MEMUTUS, DAN MENGADILI PERKARA A QUO ADALAH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

6. Bahwa dalam Surat Gugatarnya, Penggugat berulang kali mendalilkan Salah satu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah **terkait dengan tidak diterbitkannya dokumen-dokumen terkait kepemilikan/penguasaan terhadap Sisa Tanah Girik 1769 setelah**



**Penggugat mengajukan permohonan penerbitan dokumen-dokumen tersebut** (vide angka 8, 9, 10, dan angka 18 Surat Gugatan). Atas dalil-dalil tersebut, dalam bagian Petitum Surat Gugatan, Penggugat juga mengajukan tuntutan sebagai berikut:

- “4. Menghukum dan Memerintahkan Demi Hukum kepada TERGUGAT III untuk **menerbitkan dan/atau menandatangani** dokumen-dokumen PM-1 (**Keterangan Riwayat Tanah, Keterangan Penguasaan Fisik/Sporadik dan Keterangan Tidak Sengketa**) dan dokumen-dokumen lainnya atas tanah milik PENGGUGAT yang terletak di **Jl. Assakinah RT 003, RW 002, Girik/Letter C No. 1769 Persil 60 Blok S II a/n H. BAKRI bin H. MUDASIR** dan diserahkan kepada PENGGUGAT.”
7. Bahwa sehubungan dengan dalil pada Posita serta Petitum Surat Gugatan tersebut, dapat dicermati ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU 30/ 2014”) yang antara lain mengatur sebagai berikut:

<b><u>Pasal</u></b>	<b><u>Ketentuan</u></b>
1 angka 7	<i>Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.</i>
87	Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai: a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya; c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB; d. Bersifat final dalam arti lebih luas; e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.



8. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 7 jo. Pasal 87 UU 30/2014, maka dapat disimpulkan dokumen-dokumen yang dimohonkan oleh Penggugat kepada Tergugat III dalam perkara a quo (terakhir melalui Surat No. S&P/som./019/XI/2016 tertanggal 2 November 2016) memenuhi seluruh unsur Keputusan Tata Usaha Negara, dengan penjelasan singkat sebagai berikut:

Unsur	Penjelasan
a. Penetapan tertulis	Seluruh dokumen yang dimohonkan oleh Penggugat (Keterangan Riwayat Tanah, Keterangan Penguasaan Fisik/Sporadik dan Keterangan Tidak Sengketa) merupakan dokumen-dokumen yang <b>bersifat tertulis, dan oleh karenanya berwujud serta dapat ditentukan</b> atau dengan kata lain bukan merupakan dokumen yang bersifat abstrak.
b. Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di Bidang Eksekutif Legislatif, Yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya	Dokumen-dokumen sebagaimana dimohonkan Penggugat dalam uraian Posita dan Petitum <u>merupakan dokumen-dokumen yang diterbitkan berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat di Bidang Eksekutif</u> (i.c. Lurah Kebagusan/ Tergugat III)
c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB	Bahwa kewenangan penerbitan dokumen-dokumen sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat (i.c. oleh Tergugat III) adalah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai berikut: (i) Penjelasan Pasal 24 huruf 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ( <b>"PP 24/1997"</b> ); dan (ii) Pasal 24 ayat (2) huruf b PP 24/1997 jo. Pasal 58 ayat (2) huruf m Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 286 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kota Administrasi ( <b>"Pergub DKI-J 286/2016"</b> ).
d. Bersifat final dan	Adapun dokumen-dokumen sebagaimana



berpotensi menimbulkan akibat hukum	dimohonkan oleh Penggugat tersebut <b><u>sudah tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, atau dengan kata lain suatu keputusan yang menimbulkan akibat hukum (i.c. menjadi dasar/alas hak bagi penerimanya untuk mengajukan permohonan hak atas tanah).</u></b>
e. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat	Dengan memperhatikan definisi “Warga Masyarakat” dalam Pasal 1 angka 15 UU 30/2014 adalah <b><u>“seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Keputusan dan/atau Tindakan,”</u></b> maka penerbitan Keputusan a quo <b><u>akan berlaku bagi Penggugat.</u></b>

9. Bahwa oleh karena telah jelas dokumen-dokumen yang Penggugat mohonkan dalam perkara a quo telah memenuhi seluruh unsur Keputusan Tata Usaha Negara, dan dengan mengingat pada perkara a quo hal yang dipersoalkan oleh Penggugat **adalah tindakan pasif dari Pejabat Eksekutif bersangkutan (i.c. Lurah Kebagusan Jakarta Selatan/Tergugat III) yang dinilai oleh Penggugat telah tidak menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara sesuai permohonan Penggugat tanpa didasari alasan hukum yang sah (quad non),** maka dengan selanjutnya memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal	Ketentuan
1 angka 18	Pengadilan adalah <u>Pengadilan Tata Usaha Negara.</u>
53 ayat (2)	Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban... maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan <b><u>wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.</u></b>
53 ayat (3)	Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Badan dan/atau Pejabat Pemerintah <b><u>tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau</u></b>



	<i>Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum.</i>
53 ayat (4)	<i>Pemohon mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk memperoleh putusan penerimaan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).</i>

Dapat disimpulkan **Pengadilan yang memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo** bukanlah **Pengadilan Negeri - melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara.**

10. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 1 s/d angka 4 tersebut, maka jelas Penggugat keliru dalam menentukan kompetensi absolut pengadilan dalam perkara a quo, karena telah menempatkan gugatan yang seharusnya diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara kepada Pengadilan Negeri, dan oleh karenanya beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk **menyatakan; (1) gugatan Penggugat tidak dapat diterima; dan (2) Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara a quo.**

**B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORSIUM)**

**B.1. DENGAN MENGASUMSIKAN TANAH SISA 1769 SEJAK AWAL BENAR-BENAR TANAH MILIK PENGGUGAT, MAKA SUDAH SEPATUTNYA PENGGUGAT JUGA MENARIK PENGUASA GEDUNG SEKRETARIAT RW.02 DAN PAUD**

11. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya mendalilkan telah dibangun gedung Sekretariat RW.02 dan PAUD di atas Tanah Sisa 1769, yang dalam hal ini kesalahannya dibebankan kepada Para Tergugat.
12. Bahwa dengan **mengasumsikan** Tanah Sisa 1769 tersebut **merupakan tanah milik Penggugat**, maka dalam hal ini tentu Para Tergugat *tidak berwenang* untuk memberikan izin terkait pemanfaatan bidang tanah a quo, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan gedung Sekretariat RW. 02 dan PAUD - dimana sebagai konsekuensinya Para Tergugat tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan ketentuan Pasal 1367 KUHPerdara atas dibangunnya gedung-gedung a quo di atas Tanah Sisa 1769.
13. Bahwa dengan demikian, maka Ketua RW. 02, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu serta para Pengurus PAUD selaku pihak yang membaugun gedung-gedung bersangkutan **juga sepatutnya turut digugat dalam perkara a quo-hal mana luput dari Surat Gugatan Penggugat.**





14. Bahwa dengan tidak digugatnya para pihak yang membangun dan menguasai bidang tanah yang diklaim merupakan milik Penggugat, maka jelas gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak.

**B.2. PENGUGAT TIDAK MENARIK AHLI WARIS LAIN DARI TANAH SISA  
1769 SEBAGAI TURUT TERGUGAT DALAM PERKARA A QUO**

15. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatarmya menyatakan sebagai berikut:

No.	Dalil
Hlm. 1	Perkenankan kami yang bertandatangan di bawah ini... bertindak untuk dan atas nama <b>Ir. Agus Bakri bin H. Bakri...</b> selanjutnya disebut sebagai <b>Penggugat</b>
12, hlm. 3	Bahwa <b><u>PENGUGAT memperoleh tanah objek sengketa dari peninggalan orang tuanya yaitu H. Bakri bin H. Mudasir</u></b> , yang awal mulanya memiliki tanah seluas 11.295 (sebelas ribu dua ratus sembilan puluh lima) M2 ... dengan Nomor Letter C 1769 Persil 60 Blok S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir.

16. Bahwa sehubungan dengan dalil Penggugat tersebut, maka dapat diperhatikan fakta bahwa Penggugat **bukan merupakan satu-satunya Ahli Waris dari H. Bakri bin H. Mudasir**, dimana masih terdapat 2 (dua) orang Ahli Waris lain, yakni atas nama **Hj. Badariyah**, dan **H. Effendi Udin**.
17. Bahwa dengan **berasumsi** Sisa Tanah Girik 1769 benar-benar milik Alm. Ayah Penggugat dan belum pernah dialihkan kepada pihak manapun (**quad-non**), faktanya dalam Surat Gugatan a quo Penggugat **tidak menguraikan mengenai dasar pembagian waris yang secara tegas menyatakan Penggugat merupakan penerima hak atas Sisa Tanah Girik 1769** (mis. dalam bentuk Surat keterangan pembagian waris dan/atau Akta Pembagian Waris), dan oleh karenanya dapat disimpulkan **Sisa Tanah Girik 1769 termasuk dalam harta waris yang belum dibagi**.
18. Bahwa berkaitan dengan fakta-fakta tersebut, maka dapat diperhatikan ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara yang antara lain mengatur:

Pasal	Ketentuan
833 ayat (1)	<b><u>Para ahli waris</u></b> , dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.



1069	Bila <u>semua ahli waris</u> dapat bertindak bebas terhadap harta benda mereka dan mereka hadir, <u>maka pemisahan harta peninggalan dapat dilaksanakan dengan cara dan dengan akta yang mereka anggap baik.</u>
------	--

19. Bahwa selain ketentuan dalam KUHPerdara tersebut, juga dapat dicermati Putusan Mahkamah Agung No. 2438/K/Sip/1980 tertanggal 17 April 1982 yang kaedah hukumnya adalah sebagai berikut:

*"Gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara."*

20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada ad. B.1. dan B.2. tersebut, dan dengan rnencermati fakta dimana gugatan a quo sama sekali tidak mengikutsertakan Ahli Waris lainnya atas Sisa Tanah Girik 1769 dalam kapasitas mereka selaku Turut Tergugat yang harus tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam perkara a quo, maka nyata dalam hal ini

Surat Gugatan Penggugat mengandung cacat formil yang akan mengakibatkan tidak dapat terlaksananya Putusan, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).

**C. TIDAK TERDAPAT HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT DENGAN SISA TANAH GIRIK 1769, OLEH KARENYA TUNTUTAN PENGUGAT YANG DIAJUKAN ATAS DASAR HAK-HAK YANG TIMBUL DARI HUBUNGAN KEPEMILIKAN/ PENGUSAHAAN ATAS TANAH MERUPAKAN GUGATAN YANG KELIRU DALAM PENENTUAN OBJEKNYA (*ERROR IN OBJECTO*)**

21. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan **pembangunan jalan, pagar, dan bangunan** (Kantor Sekretariat RW 02 dan PAUD) diatas tanah yang diklaim merupakan milik Penggugat (*i.c.* Sisa Tanah Girik 1769). Selain itu, Para Tergugat juga mendalilkan Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah **"memblokir" penerbitan SPPT PBB** atas Sisa Tanah Girik 1769.
22. Bahwa sebagairnana telah diuraikan dalam **Angka 2 surat Jawaban ini**, fakta dalam perkara a quo menunjukkan pembangunan jalan maupun bangunan tersebut dilakukan dalam batas wilayah Tanah SHP 322 yang telah dilepaskan/diserahkan oleh pihak bernama H. Saumin Muhammad selaku pemegang kuasa dari pemilik tanah (H. Bakri Dasir H. Muhammad) **kepada Tergugat I** pada tanggal 29 Februari 1984, dan saat sejak tahun 1986 telah



disertifikatkan atas nama Tergugat I. Sehubungan dengan hal ini, maka juga **tidak beralasan hukum** bagi Penggugat untuk menuntut adanya penerbitan SPPT PBB, mengingat Tanah SHP 322 **merupakan milik Tergugat I.**

23. Bahwa dapat diperhatikan lebih lanjut, pelepasan/penyerahan hak sebagaimana dimaksud dalam poin 7 tersebut **telah dilakukan sesuai dengan prosedur serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum**, dimana pembayaran oleh Tergugat H sebesar Rp 175.825.000,- (seratus tujuh puluh lima juta delapan ratus dua puluh lima juta Rupiah), sesuai dengan nilai taksasi oleh Panitia Pembebasan Tanah telah diterima secara sah oleh H. Saumin Muhammad.
24. Bahwa dengan mengacu pada uraian-uraian tersebut, maka dapat disimpulkan dalam perkara *a quo* **sama sekali tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut hak-hak yang timbul atas kepemilikan/penguasaan suatu bidang tanah** (penggantian kerugian, penerbitan dokumen-dokumen kepemilikan hak atas tanah, dll), karena faktanya **Penggugat bukan merupakan pemilik maupun penguasa yang sah atas Sisa Tanah Girik 1769 (i.c. Tanah SHP 322)**, sehingga Gugatan Penggugat harus **dinyatakan tidak dapat diterima karena telah terdapat kekeliruan dalam penentuan objeknya (error in objecto).**

**D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUURUM LIBELLUM) KARENA BATAS-BATAS TANAH SISA GIRIK 1769 SECARA SEPIHAK DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT TANPA DIDUKUNG DOKUMEN KEPEMILIKAN ATAS TANAH TERSEBUT**

25. Bahwa dalam poin 5 dan poin 18 Surat Gugatan, Penggugat mendalilkan batas-batas Sisa Tanah Girik 1769 sebagai berikut:

Utara : Tanah PT Mitra Tunggal Sejati  
Timur : Tanah PT Mitra Tunggal Sejati  
Barat : Jalan Setapak Sutej/jalan gang kecil  
Selatan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Komplek Guru)

26. Bahwa dalil Penggugat tersebut **merupakan klaim sepihak dari Penggugat yang pada tahun 2012 (melalui ahli waris lain bernama H. Effendi Udin) meminta pengukuran bidang tanah pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ("BPN Jakarta Selatan").**
27. Bahwa kesimpulan mengenai klaim sepihak tersebut dapat disimpulkan dengan mengacu pada Surat BPN Jakarta Selatan No. 16/3.31.74.200/II/2013 tertanggal 8 Januari 2013 perihal "Pengukuran Bidang untuk Mengetahui



Luas,” dimana melalui dokumen *a quo* dapat ditemukan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Tidak ada penjelasan mengenai batas-batas dari tanah yang diminta pengukurannya oleh pemohon sebagaimana secara sepihak diklaim oleh pemohon dalam Surat gugatannya pada poin 5 dan poin 18; dan
  - b. Tidak diterangkan secara jelas dalam dokumen *a quo* mengenai dasar dokumen kepemilikan atas tanah yang menjadi landasan pengukuran bidang, dimana pengukuran sepenuhnya dilakukan berdasarkan instruksi dari Saudara Kandung Penggugat (*i.c. H. Effendi Udin*);
28. Bahwa adapun jika benar bidang tanah *a quo* merupakan bidang tanah yang berbeda dengan Tanah SHP 322 (***quod non***), dengan mengingat Penggugat **tidak memiliki dokumen yang secara spesifik menunjukkan luas Sisa Tanah Girik 1769 (5.500 M<sup>2</sup>)**, maka jelas **penunjukkan batas-batas *a quo* tidak lebih dari sekedar pengandaian Penggugat semata**, dan oleh karenanya sama sekali tidak dapat dijadikan sebagai acuan dalam perkara *a quo*.
29. Bahwa oleh karena telah terang batas-batas tersebut **tidak jelas asal-muasalnya, dan tidak lebih dari rekayasa Penggugat semata**, maka dalam perkara *a quo* penguraian mengenai lokasi Objek Sengketa adalah kabur karena didasarkan pada *klaim sepihak dari Penggugat*, dan bukan berdasarkan dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah, lagi pula pengukuran bidang oleh BPN Jakarta Selatan *a quo* juga dilakukan berdasarkan instruksi Penggugat dan tidak menegaskan batas-batas tanah sebagaimana didalilkan Penggugat, sehingga **gugatan Penggugat mengandung kekaburan/ketidakjelasan yang dalam hal ini terkait uraian Objek Sengketa dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima**.

### **III. DALAM POKOK PERKARA**

30. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap dimuat pada bagian Pokok Perkara ini dan merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain. Sehubungan dengan hal tersebut, kami **menolak tegas seluruh dalil-dalil Penggugat**, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, dengan rincian sebagai berikut:

#### **A. PENGUGAT TELAI-I KELIRU DALAM MENYIMPULKAN RIWAYAT TANAH OBJEK SENGKETA 1769, SEBAB FAKTA DALAM PERKARA A QUO MENUNJUKKAN TIDAK TERDAPAT SISA TERHADAP PENJUALAN TANAH GIRIK 1769, LAGI PULA PEMBANGUNAN**



**INFRASTRUKTUR JALAN DAN BANGUNAN DILAKUKAN DIATAS  
TANAH GIRIK 196 YANG KEMUDIAN DIKONVERSI MENJADI TANAH  
SHP 322**

31. Bahwa Penggugat **menolak tegas** dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat masih memiliki sisa lahan sekitar  $\pm 5.500 \text{ M}^2$  yang berasal dari Letter C No. 1769 Persil No. 60 Blok S.II (*vide* Surat Gugatan angka 2 s/d angka 5).
32. Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat selaku Ahli Waris dari Alrn. H. Bakri bin H. Mudasir mendalilkan Objek Sengketa 1769 **pada mulanya adalah seluas  $\pm 11.000 \text{ M}^2$**  dengan rincian riwayat perolehan hak atas tanah sebagai berikut:
- Alm. H. Bakri bin H. Mudasir pada mulanya memiliki tanah seluas  $\pm 11.295 \text{ M}^2$  **yang berasal dari** Letter C No. 196 Persil 60 Blok S H atas nama H. Dasir bin Muhammad alias H. Mudasir;
  - Sebagian dari tanah seluas  $\pm 11.295 \text{ M}^2$  tersebut, yakni seluas  $\pm 4.900 \text{ M}^2$  dijual oleh H. Bakri bin H. Mudasir kepada Turut Tergugat IV pada tanggal 9 Oktober 1985 yang kemudian tercatat sebagai Letter C / Girik No. 4648 Persil 60 Blok S II;
  - Tanah Turut Tergugat IV tersebut kemudian dijual kepada Tergugat I pada tanggal 21 Oktober 1985;
  - Sehingga Penggugat menilai **seharusnya masih terdapat sisa lahan sekitar  $\pm 5.500 \text{ M}^2$**  dari hasil penjualan lahan dari H. Bakri bin H. Mudasir ke Turut Tergugat IV yang kemudian dilepaskan/ diserahkan kepada Tergugat I dengan ganti rugi sejak 21 Oktober 1985 (tercatat seluas  $\pm 11.900 \text{ M}^2$  / *vide* **Angka 2 Surat Jawaban**).
33. Bahwa dalil Penggugat tersebut **adalah dalil yang mengada-ada**, karena **faktanya (sebagaimana juga telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam Surat Gugatan), seluruh luas Tanah Girik 1769 telah dengan sah dijual kepada Sdr. Amsir Jupri (Turut Tergugat IV) melalui Akta Jual-Beli No. 294/1985/Pasar Minggu tertanggal 9 Oktober 1985 dan pencatatannya beralih secara formil ke Tanah dengan No. Letter C/Girik 4648 Persil 60 19/D2/III.**

Adapun berdasarkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No.: INVI.41/1985/IV/V/1/S/PP4 tertanggal 21 Oktober 1985, **Tergugat I telah membebaskan seluruh luas tanah dari Tanah Girik 4648 tersebut dari Turut Tergugat IV (seluas  $\pm 5.040 \text{ M}^2$  berdasarkan pengukuran oleh Kantor Agraria Jakarta Selatan tertanggal 12 Agustus 1985),** dimana tanah tersebut,





sesuai dengan dalil Penggugat - seluruhnya telah digunakan untuk kepentingan pembangunan Komplek Guru.

34. Bahwa untuk menegaskan fakta mengenai kesesuaian antara pemanfaatan Sisa Tanah Girik 1967 dengan Tanah Girik 1967 Tanah SHP 322 yang dalam perkara a quo didalilkan sebagai bidang tanah yang berbeda, maka dapat diuraikan dokumen-dokumen sebagai berikut:

No.	Jenis Dokumen	Keterangan
1.	Gambar Situasi No. 1/1/1984 tertanggal 16 Januari 1984 sebagaimana diterbitkan oleh Seto Pandojo selaku Kepala Seksi Pendaftaran Tanah pada Kantor Agraria Jakarta Selatan.	Menerangkan bahwa sejak awal Tanah Girik 196 yang akan dibebaskan kepada Tergugat I memang salah satunya diperuntukkan untuk pembangunan jalan seluas <b>1.030 M<sup>2</sup></b> . (bandingkan dengan dalil Penggugat yang menyatakan diatas Sisa Tanah Girik 1769 telah dibangun jalan seluas $\pm 1.000 M^2$ )
2.	Gambar Situasi No. 330/1985 tertanggal 14 Februari 1985	Sejalan dengan rencana kota a quo, pemanfaatan Tanah SHP 322 (dahulu
3.	Rencana Kota Pemda DKI Jakarta No. 85/Gsb/s/PM/IV/94 tertanggal 13 April 1994	Tanah Girik 196) selain terkait pembangunan jalan, juga diperuntukkan bagi pembangunan fasilitas pendidikan (i.c. PAUD, sebagaimana juga telah didalilkan Penggugat).

Sehingga Gambar Situasi maupun Rencana Kota tersebut jelas menunjukkan tidak terdapat perbedaan antara Sisa Tanah Girik 1769 dengan Tanah SHP 322 milik Tergugat I.

35. Bahwa selain itu, mengenai kesesuaian antara bidang tanah yang diklaim Penggugat sebagai Sisa Tanah Girik 1769 dengan Tanah Girik 169/Tanah SHP 322 juga dapat disimpulkan dengan melakukan **perbandingan** antara dokumen Gambar Situasi sebagaimana dimaksud dalam Poin 35 Surat Jawaban ini **dengan** dokumen Surat BPN Jakarta Selatan No. 16/3.31.74.200/II/2013 tertanggal 8 Januari 2013 perihal "Pengukuran Bidang untuk Mengetahui Luas," dimana terdapat kecocokkan yang tidak terbantahkan-antara pengukuran yang dilakukan pada Tanah SHP 322



dengan tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat (i.c. Sisa Tanah Girik 1769).

36. Bahwa mengenai pembangunan gedung Sekretariat RW.02 di atas Tanah SHP 322, meskipun tidak termasuk dalam dokumen-dokumen perencanaan *a quo*, namun mengingat fungsi dari gedung *a quo* adalah untuk menunjang berjalannya pemerintahan (i.c. dalam membantu terlaksananya pelayanan publik yang lebih baik, lagi pula tidak ada keberatan dari Tergugat I selaku pemilik Tanah SHP 322 *quo*, maka tentu dalam hal ini pembangunan gedung Sekretariat RW.02 sama sekali bukan merupakan bentuk perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat terhadap Penggugat.

37. Bahwa apabila dokumen yang diacu oleh Penggugat untuk mendalilkan Objek Sengketa 1769 pada mulanya seluas  $\pm 11.000 \text{ M}^2$  adalah Surat Lurah Pasar Minggu No. 736/-1.711.1 perihal "Keterangan Riwayat Tanah Girik C 1769," maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- Surat tersebut dikeluarkan setelah adanya pertemuan dengan Penggugat dengan para pihak yang mengaku sebagai Ahli Waris dari Sisa Tanah Girik 1769 (i.c. termasuk Penggugat);
- Informasi yang tercantum dalam Surat *a quo* berasal dari keterangan Para Ahli Waris tersebut;
- Pada Surat *a quo* terdapat ketidaksesuaian keterangan, dimana tercantum telah terjadi pewarisan dari Tanah Girik 169 (*milik H. Bakri Dasir bin H. Muhammad*) ke Tanah Girik 1769 pada 19 Januari 1961 (*milik H Bakri bin H Mudasir*). Padahal, fakta menunjukkan H. Mudasir bin H. Muhammad masih hidup dan memberikan kuasa kepada H. Saumin Muhammad untuk menjual Tanah Girik 196 kepada Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 13 Oktober 1983. Sehingga tidak mungkin telah terjadi "pewarisan" tanah seluas  $\pm 11.000 \text{ M}^2$  kepada Alm. H. Bakri bin H. Mudasir sebagaimana didalilkan Penggugat.

Oleh karenanya, keterangan pada dokumen *a quo* tidak dapat dijadikan acuan dalam perkara a quo, sebab seluruhnya berasal dari keterangan yang diberikan oleh Penggugat sendiri.

38. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka jelas dalam perkara *a quo* tidak pernah ada sisa dari penjualan Objek Sengketa 1769. Adapun dalil-dalil Penggugat dalam perkara *a quo* yang menilai pembangunan jalan serta gedung telah dilakukan diatas Sisa Tanah Girik 1769 adalah keliru karena faktanya pembangunan jalan maupun sarana pendidikan *a quo* dilakukan



dias Tanah SHP 322 yang telah sejalan dengan rencana pemanfaatan lahan sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi tertanggal 16 Januari 1984, Gambar Situasi No. 330/1985 tertanggal 14 Februari 1985, dan dokumen Rencana Kota No. 85/Gsb/s/PM/IV/94 tertanggal 13 April 1994, dimana Tanah SHP 322 tersebut merupakan tanah milik Tergugat I.

39. Bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta tersebut, maka dalil-dalil Penggugat yang secara sepihak mengklaim masih terdapat sisa penjualan Objek Sengketa 1769 yang semula tercatat atas nama Alm. H. Bakri bin H. Mudasir, dan menuduh Para Tergugat telah membangun infrastruktur diatas tanah milik Alm. Ayah Penggugat, serta menuntut agar diakui sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa 169 tersebut tidak berdasar dan harus ditolak.

**B. TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MENERBITKAN SPPT-PBB P-2**

40. Bahwa dalam Surat Gugatannya pada angka 10 dan angka 12 (hlm. 4), Tergugat II dan Tergugat III didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum **karena memblokir penerbitan SPPT-PBB atas nama H. Bakri bin H. Mudasir** di atas Sisa Tanah Girik 1769.
41. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak tegas dalil-dalil Penggugat tersebut, karena merupakan dalil yang sama sekali tidak beralasan hukum, sebab Tergugat II dan Tergugat III tidak mempunyai kewenangan apapun terkait dengan pendataan Subjek penerbitan SPPT-PBB.
42. Bahwa dengan sejenak kembali mengasumsikan Alm. H. Bakri bin H. Mudasir (Alm. Ayah Penggugat) benar-benar merupakan pemilik dari Sisa Tanah Girik 1769 (**quad-non**) maka perlu diperhatikan mengenai kewenangan pendataan Surat Pemberitahuan Objek Pajak ("**SPOP**") PBB yang menjadi dasar penerbitan SPPT-PBB tersebut, dapat diacu ketentuan peraturan-peraturan sebagai berikut:

Peraturan	Pasal	Ketentuan
Pergub DKI-J 202/2012	8 ayat (1)	<b><u>Kepala UPPD dapat melakukan pendataan atas subjek pajak atau objek pajak PBB-P2 dalam rangka optimalisasi penerimaan PBB-P2 atau akurasi data SPOP PBB-P2 yang ada pada kantor UPPD.</u></b>
Perda DKI-J 16/2011	10	<b><u>Tempat Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah <u>di Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.</u></u></b>
	12 ayat	<b><u>Berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud</u></b>



	(1)	dalam Pasal 11 ayat (1), <u>Gubernur menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang</u>
	13 ayat (2)	"Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak terutang <u>berdasarkan SPPT atau SKPD yang ditetapkan oleh Gubernur.</u>

Sehingga jelas dalam hal ini **Tergugat II dan Tergugat III sama sekali tidak mempunyai kewenangan**, baik dalam tahap pendataan SPOP PBB maupun penerbitan SPPT-PBB, dan oleh karenanya **tidak mungkin Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan tindakan-tindakan (baik dalam bentuk aktif maupun pasif) yang mempengaruhi penerbitan SPPT-PBB Penggugat dalam perkara a quo.**

43. Bahwa selain itu, fakta dalam perkara a quo secara jelas menunjukkan Penggugat **bukan merupakan pihak yang berhak atas Objek Sengketa** (i.e. Sisa Tanah Girik 1769/ Tanah SHP 322 faktanya terdaftar sebagai **aset Tergugat I**) sehingga jelas dalam perkara a quo **Penggugat tidak berhak** untuk dikategorikan sebagai Subjek Pajak yang dapat ditagih PBB P-2 atas Tanah SHP 322.

**C. MESKIPUN TERGUGAT III MASIH MEMPUNYAI KEWENANGAN UNTUK MENERBITKAN DOKUMEN-DOKUMEN SEBAGAIMANA DITUNTUT PENGGUGAT, AKAN TETAPI DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT KINI TIDAK WAJIB DITERBITKAN DALAM RANGKA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH**

44. Bahwa meskipun benar berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (2) huruf b PP 24/1997 jo. Pasal 58 ayat (2) huruf m Tergugat III masih mempunyai kewenangan untuk menerbitkan dokumen-dokumen sebagaimana dituntut oleh Penggugat (*vide angka 4 Petitum Penggugat*), **akan tetapi** dengan mengacu pada Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1756/15.1/IV/2016 tertanggal 14 April 2016 perihal "Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat," (**"SE Menteri ATR/Kepala BPN 1756"**) yang antara lain mengatur sebagai berikut:

No.	Ketentuan
2.	"Dalam hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai <b><u>dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah agar dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dari yang bersangkutan.</u></b> "



4. **“Surat pernyataan sebagaimana dimaksud di atas dibuat dengan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan menguasai bidang tanah tersebut.”**

Lebih dari itu, dengan mengingat **konteks** penerbitan Surat Edaran *a quo* adalah mengenai **percepatan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tidak mempunyai/bukti kepemilikan tanahnya tidak lengkap serta terkendala oleh sulitnya mendapatkan SKT dari kelurahan setempat**, maka jelas **sudah tidak lagi terdapat kewajiban secara khusus bagi Tergugat III untuk menerbitkan dokumen-dokumen sebagaimana dituntut oleh Penggugat**, atau dengan kata lain telah terdapat **alternatif** sebagaimana diakomodir oleh SE Menteri ATR/Kepala BPN 1756, yang dalam hal ini berupa “Surat Pernyataan Tertulis tentang Penguasaan Fisik Bidang Tanah.”

45. Bahwa lebih lanjut lagi, dengan memperhatikan ketentuan tersebut, maka jelas dalam perkara *a quo* Penggugat dapat saja mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah kepada Turut Tergugat III **tanpa didahului penerbitan dokumen-dokumen sebagaimana dituntut dalam Petition angka 4**, yakni dengan sekedar menggunakan dokumen Surat Pernyataan Tertulis tentang Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana dimaksudkan dalam SE Menteri ATR / Kepala BPN 1756.

46. Bahwa dengan memperhatikan uraian-uraian tersebut, maka jelas dalam perkara *a quo* **adalah suatu kesalahan yang fatal untuk mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menerbitkan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Petition angka 4**. Sementara dengan memperhatikan ketentuan PP 24/1997, maka jelas Tergugat II dalam hal ini **sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan dokumen-dokumen a quo**.

**D. PEMBANGUNAN GEDUNG SEKRETARIAT RW. 02, KELURAHAN KEBAGUSAN, KECAMATAN PASAR MINGGU, JAKARTA SELATAN, DILAKUKAN DI ATAS TANAH SHP 322 MILIK TERGUGAT I DAN SEMATA-MATA DIMAKSUDKAN UNTUK KEPENTINGAN URUSAN PEMERINTAHAN**





47. Bahwa dapat kembali ditegaskan, pembangunan gedung Sekretariat RW. 02 yang didalilkan oleh Penggugat terjadi di atas Tanah Sisa 1769 milik Penggugat, **faktanya telah dibangun di atas Tanah SHP 322 yang notabene milik Tergugat I.**
48. Bahwa pembangunan gedung *a quo* juga **sama sekali tidak dimaksudkan untuk kepentingan pribadi - melainkan semata-mata untuk menjaga kelancaran urusan pemerintahan/pelayanan kepada masyarakat** - dengan memperhatikan pemanfaatan atas tanah *a quo* belum dilangsungkan secara penuh oleh Tergugat I.
49. Bahwa lebih dari itu, dengan memperhatikan kewenangan untuk memberikan izin terkait segala pembangunan di atas Tanah SHP 322 **berada pada Tergugat I selaku pemilik tanah bersangkutan (dan bukan Tergugat III maupun Tergugat II), maka sangatlah keliru untuk membebankan kesalahan terkait pembangunan gedung a quo terhadap Tergugat II dan Tergugat III** yang notabene tidak mempunyai kewenangan terkait pemanfaatan Tanah SHP 322.
50. Bahwa **fakta menunjukkan** selaku pemilik tanah yang sah, Tergugat I sendiri yang mengetahui mengenai pembangunan gedung *a quo* **tidak pernah mempersoalkan** terkait dibangunnya gedung *a quo*.
51. Bahwa dengan demikian, dalam konteks ini selain tidak mempunyai hubungan hukum untuk menuntut kerugian terkait pembangunan gedung Sekretariat RW.02, faktanya Tergugat II dan Tergugat III tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan izin terkait pemanfaatan Tanah SHP 322 - dan oleh karenanya sama sekali tidak beralasan hukum untuk menuntut kerugian kepada Tergugat II dan Tergugat III sehubungan dengan pembangunan gedung *a quo*.

**E. KUTIPAN LETTER C / GIRIK MAUPUN SPPT - PBB BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TANAH**

52. Bahwa jika diasumsikan Tanah SHP 322 **berbeda** dengan Sisa Tanah Girik 1769, dan Penggugat benar mendapatkan Sisa Tanah Girik 1769 berdasarkan pewarisan dari Alm. H. Bakri bin H. Mudasir (*quad-non*), maka hal tersebut juga **sama sekali tidak mendukung dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menuntut hak-hak yang timbul atas kepemilikan suatu bidang tanah.**
53. Bahwa Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU 5/1960") dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") **tidak mengakui Kutipan Letter C /**



**Girik maupun SPPT - PBB sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah**, dengan rincian pengaturan sebagai berikut:

<b>Peraturan</b>	<b>Pasal</b>	<b>Ketentuan</b>
UU 5/1960	19 ayat (1)	Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
	19 ayat (2)	Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. <b><u>Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.</u></b>
PP 24/1997	32 ayat (1)	<b><u>Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat</u></b> mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya...”

54. Bahwa tidak hanya peraturan perundang-undangan, Prof. Arie Sukanti Hutagalung dalam bukunya “Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia,” pada halaman 202 dan 234 berpendapat bahwa Kutipan Letter C/Girik (maupun bukti pembayaran pajak sejenis lainnya) bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah, melainkan hanya sebagai surat keterangan atas objek tanah, yang selengkapny dapat dikutip sebagai berikut:

<b>Hlm.</b>	<b>Penjelasan</b>
202	Haruslah selalu diingat, bahwa petuk pada tanah-tanah bekas Hak Milik Adat tersebut di atas (sebelum 24 September 1960) hanyalah “dianggap” sebagai tanda bukti, <b>karena petuk ini cuma berfungsi terbatas sebagai petunjuk untuk mengetahui status tanah dan riwayat tanah yang bersangkutan, serta siapa yang mempunyai. Bukan sebagai tanda bukti Penyediaan tanah, untuk</b>



	<b>pembangunan hak dalam arti yuridis.</b>
234	<p>“Sebelum UUPA, fiscaal kadaster dilakukan baik terhadap tanah hak Indonesia maupun tanah hak Barat. Penyelenggaraan fiscaal kadaster <b>untuk keperluan pemungutan pajak</b> hasil bumi ini (landrente) pada tanah-tanah hak milik adat yang ada di desa-desa diberi tanda pelunasan yang disebut petuk, pipil, <b>girik</b> tau ketitir, yang dalam istilah pajak sekarang dinamakan kohir.</p> <p>Adapun pendaftaran tanah, untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah-tanah, hak milik adat yang ada di kota-kota besar disebut Verponding Indonesia (S. 1923/425 jo. S 1931/ 168).</p> <p>Jadi singkatnya, tanda-tanda bukti yang dikeluarkan oleh kadaster fiskal <b>itu bukanlah sebagai tanda bukti hak tanah, melainkan hanya sebagai tanda bukti pembayaran pajak.</b>”</p>

55. Bahwa juga telah terdapat berbagai Putusan Mahkamah Agung yang menegaskan kedudukan Kutipan Letter C / Girik / bukti pembayaran pajak terkait tanah **bukan sebagai tanda bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah**, dengan rincian sebagai berikut:

<b>No. Putusan</b>	<b>Kaidah Hukum</b>
34/K/Sip/1960 tertanggal 10 Februari 1960	Surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.
84/ K/ Sip/ 1973 tertanggal 25 Juni 1973	Tanah dalam buku Letter C tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak bahwa nama yang tercantum didalamnya adalah pemilik, melainkan masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan.
3176 K/PDT/1988 tertanggal 3 April 1990	Sebidang tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja berdasarkan Surat girik, <b>melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedang surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak.</b>



56. Bahwa dengan mengacu pada uraian-uraian tersebut, maka disimpulkan berdasarkan tinjauan peraturan perundang-undangan, doktrin, maupun yurisprudensi, **Kutipan Letter C / Girik bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah**. Sehingga sama sekali tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut hak-hak yang hanya akan muncul dari kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah dan/atau bangunan kepada Para Tergugat-terlebih dalam perkara *a quo* **fakta telah secara tegas menunjukkan Tergugat I merupakan pihak yang terdaftar sebagai pemilik Tanah SHP 322 berdasarkan proses peralihan yang sah secara hukum**.

57. Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan:

- a. Penggugat merupakan pemilik yang sah atas Sisa Tanah Girik 1769;
- b. Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum; dan
- c. Menuntut ganti rugi sejumlah uang dan/atau penerbitan dokumen-dokumen terkait kepemilikan/penguasaan suatu bidang tanah (*i.c.* Sisa Tanah Girik 1769/Objek Sengketa 196);

**dengan hanya mendasarkan kepemilikan bidang tanah tersebut pada dokumen Kutipan Letter C / Girik atas nama Alm. H. Bakri bin H. Mudasir (*i.c.* ayah dari Penggugat) adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak.**

**F. PENGUASAAN PENGUGAT TERHADAP SISA TANAH GIRIK 1769/OBJEK SENGKETA 169 DILAKUKAN TANPA ADANYA ITIKAD BAIK DAN BERLANGSUNG SECARA INKONSISTEN**

58. Bahwa selain tidak memiliki alas hak yang sah, Penggugat yang dalam perkara *a quo* mendalilkan diri sebagai pemilik atas Sisa Tanah Girik 1769 **faktanya juga tidak melakukan upaya penguasaan atas bidang tanah a quo secara konsisten serta tanpa memperhatikan itikad baik terkait penguasaan tersebut.**

59. Bahwa tidak diperhatikannya itikad baik dalam penguasaan terhadap bidang tanah secara konsisten dari Penggugat terbukti dengan memperhatikan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Penggugat tanpa alasan yang jelas baru mempersoalkan mengenai kepemilikan Tanah SHP 322 **pada tahun 2012**, padahal pembangunan jalan dan Sekretariat RW. 02 faktanya telah terjadi jauh sebelum Penggugat secara sepihak mengklaim tanah *a quo* (*i.c.* Sekretariat RW. 02 sendiri telah dibangun sejak tahun 2008, sementara infrastruktur jalan telah dibangun jauh sebelum itu);



- b. Dengan dalih “menghindari penyerobotan tanah oleh pihak lain,” pada akhir tahun 2012 **Penggugat telah secara sepihak membangun pagar beton dan pagar seng dalam wilayah Tanah SHP 322**, dan bertindak seolah-olah pemilik yang sah atas bidang tanah milik Tergugat I tersebut;
- c. Penggugat tanpa alas hak yang jelas telah mengajukan permohonan pengukuran atas Tanah SHP 322 milik Tergugat I dan secara sepihak mengklaim batas-batas tanah dari hasil pengukuran tersebut sebagai batas-batas tanah yang sah atas Tanah SHP 322;
- d. Meskipun dalam Surat gugatannya Penggugat menyatakan diri sebagai pemilik yang sah atas Sisa Tanah Girik 1769, namun faktanya Penggugat tidak pernah melakukan upaya-upaya untuk mendaftarkan hak atas tanah *a quo* maupun melakukan penguasaan riil sebelum tahun 2012;
- e. Penggugat faktanya tidak pernah memanfaatkan Tanah SHP 322 dalam bentuk apapun hingga pembangunan pagar beton dan pagar Seng dilakukan pada tahun 2012;
- f. **Meskipun telah mendapatkan penjelasan, baik secara lisan maupun tertulis dari Lurah Kebagusan** (*i.c.* Tergugat III) bahwa Tanah Sisa Girik 1769 tempat dibangunnya infrastruktur jalan dan bangunan merupakan milik Tergugat I, namun Tergugat III tetap melanjutkan klaim sepihak atas Tanah Sisa Girik 1769 (*i.c.* melalui pembangunan pagar beton dan pagar seng, pengukuran bidang tanah, dan permohonan riwayat tanah Serta SPPT-PBB P-2).
60. Bahwa oleh karena **tidak terdapat penguasaan yang terus menerus / konsisten** dari Penggugat, lagipula telah nyata upaya penguasaan yang baru dimulai sejak tahun 2012 tersebut dilakukan dengan adanya itikad buruk, maka dalam perkara *a quo* Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai penguasa tanah beritikad baik yang berhak atas bidang tanah *a quo* (*vide* Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997), dan oleh karenanya **seluruh tuntutan Penggugat terkait kepemilikan Tanah Sisa Girik 1769 harus ditolak**.
- G. TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TIDAK TERBUKTI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERKARA A QUO**
61. Bahwa Penggugat **menolak tegas** dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah menyalahgunakan wewenang dan kekuasaan-dan oleh karenanya telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (*vide* angka 16 Surat Gugatan).





62. Bahwa dengan mengacu pada uraian-uraian bagian sebelumnya, dapat disimpulkan dalam perkara *a quo* Tergugat II dan Tergugat III **sama sekali tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat**, hal mana dalam konteks pemenuhan unsur-unsur dalam Pasal 1365 dapat kembali diuraikan sebagai berikut:

**G.1. Tindakan-Tindakan yang didalilkan Telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam Surat Gugatan Tidak dapat dikategorikan Sebagai Suatu Perbuatan yang Melawan Hukum**

63. Bahwa sebagaimana telah diuraikan, Tergugat II dan Tergugat III didalilkan telah melakukan perbuatan hukum karena:

- a. Telah “menyetujui” pembangunan infrastruktur jalan dan bangunan (*i.c.* Gedung Sekretariat RW. 02, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu dan PAUD) di atas Tanah Sisa Girik 1769;
- b. Menghalang-halangi penerbitan dokumen penguasaan/kepemilikan Tanah Sisa Girik 1769 (*dokumen PM-1, keterangan riwayat tanah, keterangan penguasaan fisik, keterangan tidak sengketa; vide petitum 4 Penggugat*);
- c. Memblokir/menghalang-halangi penerbitan dokumen-dokumen penguasaan Serta kepemilikan tanah maupun SPPT-PBB atas nama Alm. H. Bakri bin H. Mudasir terkait Tanah Sisa Girik 1769;

64. Bahwa pembangunan infrastruktur jalan dan bangunan berupa PAUD di atas Tanah Sisa Girik 1769 **telah sesuai dengan pemanfaatan sebagaimana ditentukan dalam dokumen Gambar Situasi Tanah Sisa Girik 196, Gambar Situasi Tanah SHP 322, dan Rencana Kota Pemda DKI Jakarta (Tergugat I) No. 85/Gsb/s/PM/IV/94 tertanggal 13 April 1994**, sedangkan mengingat pembangunan Sekretariat RW.02 dilakukan di atas tanah milik Tergugat I, dan faktanya Tergugat I sendiri selaku pemilik hak yang sah dan berwenang untuk bertindak/memanfaatkan bidang tanah tersebut **tidak pernah mempersoalkan pembangunan gedung tersebut**.

Lagipula, Tergugat II dan Tergugat III sama-sama tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan “persetujuan/izin” terkait pemanfaatan Tanah SHP 322, sehingga sama sekali tidak beralasan hukum untuk menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dalam konteks pembangunan gedung Sekretariat RW. 02 di atas Tanah SHP 322.

65. Bahwa sedangkan terkait dengan adanya tindakan-tindakan dalam **huruf b dan c angka 63**, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Pergub DKI-



J 202/2012 *jo.* Pasal 10, 12 ayat (2), 13 ayat (2) Perda DKI-J 16/2011 *jo.* Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 *jo.* Pasal 58 ayat (1) dan ayat (2) Pergub DKI-J 286/2016, **dapat disimpulkan pada dasarnya Tergugat II maupun Tergugat III sama sekali tidak memiliki wewenang terkait dengan pendataan dan penerbitan SPPT-PBB, dan Tergugat II sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan hal-hal dalam petitum angka 4 Penggugat.**

66. Bahwa sehubungan dengan penerbitan dokumen penguasaan/ kepemilikan Tanah Sisa Girik 1769, maka dengan mengacu kepada:
- SE Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 1756, maka dokumen-dokumen sebagaimana dimohonkan Penggugat kepada Tergugat III **bukan merupakan dokumen wajib** sehubungan dengan upaya pendaftaran hak atas tanah, karena SE *a quo* telah memberikan **alternatif** yang jauh lebih mudah, yakni berupa Surat Pernyataan dari Penggugat sendiri yang mengklaim sebagai pemilik Sisa Tanah 1796 sebagai pengganti dokumen-dokumen dalam petitum 4 Surat Gugatan; dan
  - Tergugat III dengan tepat dalam hal ini tidak mengeluarkan keputusan terkait penerbitan dokumen-dokumen *a quo* karena mempertimbangkan Tanah Sisa Girik 1769 faktanya merupakan tanah yang telah disertifikatkan atas nama Tergugat I (*i.c.* SHP 322).
67. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka dapat disimpulkan **tidak ada satupun perbuatan Tergugat II dan Tergugat III, baik aktif maupun pasif, yang dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang---terlebih sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum terhadap Penggugat**, dan oleh karenanya unsur pertama dalam Pasal 1365 KUHPdata **tidak terpenuhi oleh Tergugat II dan Tergugat III.**

#### **G.2. Tidak Terdapat Kesalahan dalam Perbuatan-Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III**

68. Bahwa dengan mengacu pada uraian bagian sebelumnya, maka juga dapat disimpulkan **tidak terdapat kesalahan dalam tindakan-tindakan Tergugat II dan Tergugat III** sehubungan dengan pembangunan jalan dan PAUD diatas Tanah SHP 322, sebab dalam perkara *a quo* Tergugat II dan Tergugat III selalu bertindak di dalam koridor kewenangannya terkait pemanfaatan Tanah SHP 322 (*i.c.* Sesuai dengan Rencana Kota sebagaimana diajukan Tergugat I yang memiliki wewenang penuh terkait pemanfaatan Barang Milik Daerah *a quo*).
69. Bahwa selain itu, juga tidak terdapat kesalahan pada tindakan pasif Tergugat II dan Tergugat III yang tidak melakukan intervensi terkait permohonan



Penggugat untuk menerbitkan SPPT-PBB--karena pada dasarnya Tergugat II dan Tergugat III **memang tidak mempunyai kewenangan terkait hal-hal tersebut**, sehingga tuduhan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah dalil yang mengada-ada dan diajukan tanpa mencermati ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Justru sebaliknya-apabila Tergugat II dan Tergugat III mengabulkan permohonan Penggugat tersebut, maka Penggugat telah menyalahgunakan kewenangan dalam bentuk melampaui kewenangan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 17 ayat (1) jo. Pasal 17 ayat (2) huruf a UU 30/2014.

70. Bahwa tindakan pasif Tergugat III yang tidak menerbitkan dokumen-dokumen terkait penguasaan / kepemilikan Tanah Sisa Girik 1769 sebagaimana dituntut Penggugat **juga tidak dapat dikategorikan sebagai suatu kesalahan**--sebab dalam hal ini Tergugat III telah secara tepat tidak mengeluarkan keputusan apapun mengingat Tanah Sisa Girik 1769 **faktanya telah disertifikatkan atas nama Tergugat I**, lagipula dengan memperhatikan SE Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 1756 **telah terdapat alternatif yang dapat ditempuh oleh Penggugat untuk mendaftarkan hak atas tanah**.

71. Bahwa dengan memperhatikan hal-hal tersebut, maka jelas dalam perkara *a quo* tindakan aktif Tergugat II terkait pemanfaatan SHP 322 maupun tindakan pasif Tergugat II sehubungan dengan penerbitan dokumen-dokumen *a quo* **juga tidak memenuhi unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara**.

### **G.3. Tidak Terdapat Hubungan Kausalitas Antara Tindakan-Tindakan Tergugat II dan Tergugat III dengan Kerugian Penggugat**

72. Bahwa dikarenakan pembangunan infrastruktur-infrastruktur *a quo* dilakukan diatas Tanah SHP 322 milik Tergugat I (*sesuai dengan Rencana Kota Tergugat I No. 85/Gsb/s/PM/IV/94 tertanggal 13 April 1994*), lagipula Tergugat II dan Tergugat III tidak memiliki kewenangan untuk mengintervensi penerbitan dokumen-dokumen sebagaimana dituntut oleh Penggugat (*karena juga telah terdapat alternatif sehubungan dengan dokumen-dokumen kepemilikan bidang tanah sebagaimana diatur SE Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 1756*), maka jelas tidak terdapat hubungan antara tindakan-tindakan Tergugat II dan Tergugat III dengan kerugian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

73. Bahwa dengan memperhatikan uraian-uraian pada bagian G.1. sampai dengan G.3. tersebut, maka jelas **tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sama sekali tidak berdasar dan oleh karenanya harus ditolak**.



## H. PENGHITUNGAN GANTI KERUGIAN PENGUGAT, BAIK MATERIIL MAUPUN IMMATERIIL DILAKUKAN TANPA ADANYA PERINCIAN MENGENAI DASAR PERHITUNGAN YANG KONKRIT, DAN OLEH KARENANYA HARUS DITOLAK

74. Bahwa Tergugat II juga menolak tegas dalil Penggugat pada angka 17, dimana tanpa adanya dasar perhitungan yang jelas, Penggugat menuntut ganti rugi materiil dengan perhitungan sebagai berikut:

*“...dengan telah diokupasinya tanah objek sengketa untuk dijadikan jalan maka perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil dimana kerugian materiil apabila tanah objek sengketa yang dijadikan jalan dihargai **Rp 25.000.000,- / M<sup>2</sup>** (dua puluh lima juta rupiah per meter persegi)  $X \pm 1.000 M^2 = \text{Rp } 25.000.000.000,-$  (dua puluh lima milyar rupiah), dan yang dijadikan kantor sekretariat RW 02 dan PAUD (seluas  $\pm 200 M^2 X \text{Rp. } 25.000.000,- = \text{Rp. } 5.000.000.000,-$  (lima milyar rupiah)...”*

75. Bahwa dapat dicermati perhitungan sebagaimana diuraikan Penggugat tersebut diajukan tanpa adanya dokumen yang dapat diacu sebagai landasan dilakukannya penghitungan kerugian a quo-atau dengan kata lain merupakan perhitungan yang dilakukan secara sesat berdasarkan perkiraan/pengandaian oleh Penggugat.

76. Bahwa selain dari tuntutan kerugian materiil tersebut, Penggugat juga mengajukan tuntutan kerugian immateriil dengan penjelasan sebagai berikut:

*“... kerugian immateriil berupa adanya rasa kecewa, rasa putus asa yang timbul karena adanya pagar di dalam tanah objek sengketa dan pembuatan jalan di tanah objek sengketa milik Penggugat serta betapa malunya PENGUGAT sudah membuat PPJB (perjanjian Pengikatan Jual Beli) pada seorang calon pembeli, karena ulah PARA TERGUGAT terutama TERGUGAT III yang mengatakan “Tanah a quo adalah Tanah Milik PEMDA DKI” menimbulkan kerugian immaterial sebesar Rp. 20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah), sebagai akibat gagalnya transaksi jual beli tersebut.”*

77. Bahwa dalil perhitungan kerugian immateriil tersebut juga diajukan secara tidak wajar oleh Penggugat, tanpa menguraikan hubungan yang jelas antara kekecewaan Penggugat dengan peristiwa pengikatan jual beli-sehingga dalam hal ini sebenarnya tuntutan immateriil a quo merupakan perhitungan yang seharusnya diajukan pada perhitungan ganti rugi materiil, namun secara manipulatif diajukan pada bagian immateriil sebagai upaya “cadangan/ pengganti” dalam hal tuntutan materiil tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

78. Bahwa Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi telah memberikan pendirian yang tegas terhadap perhitungan-perhitungan kerugian yang dilakukan/diajukan tanpa adanya dasar yang konkrit, antara lain dalam putusan-putusan sebagai berikut:

No. Putusan	Kaidah Hukum
550 K/SIP/ 1979 tertanggal 18 Mei 1980	<i>Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena <b>tidak diadakan perincian</b> mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.</i>
588 K/SIP/1983 tertanggal 28 Mei 1984	<i>Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti-bukti <b>harus ditolak</b>.</i>
3176 K/PDT/1988 tertanggal 3 April 1990	<i>Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. <b>Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.</b></i>

79. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, oleh karena:

- Perhitungan kerugian materiil diajukan tanpa dasar yang konkret dan tidak lebih dari perkiraan semata dari Penggugat;
- Perhitungan kerugian immateriil, selain diajukan tanpa adanya dasar yang konkret, juga telah didalilkan secara manipulatif dengan mencampuradukkan jenis kerugian yang sebenarnya tergolong dalam kategori kerugian materiil (*i.e. dalam bentuk kehilangan potensi keuntungan*) dan mendalilkannya pada bagian kerugian immateriil;
- Lagipula telah nyata Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan Tanah Sisa Girik 1769 sebenarnya adalah Tanah SHP 322 **yang terdaftar atas nama Tergugat I**;

maka **tuntutan ganti rugi materiil serta immateriil sebagaimana diajukan Penggugat adalah tidak berdasar dan harus ditolak.**

## IV. TURUT TERGUGAT I TIDAK DAPAT DIHUKUM UNTUK MELAKUKAN SUATU PERBUATAN TERTENTU

80. Bahwa sehubungan dengan konsep "Turut Tergugat" dalam Hukum Acara Perdata, maka dapat dirujuk pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar





Oeripkartawinata dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek,” pada halaman 2 yang menjelaskan sebagai berikut:

“... Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.”

81. Bahwa selanjutnya dapat diperhatikan petitum angka 5 Surat Gugatan sebagai berikut:

“Menghukum dan Memerintahkan Demi Hukum kepada TURUT TERGUGAT I untuk menerbitkan SPPT - PBB periode tahun 2012 sampai saat ini atas tanah a quo a/n H. BAKRI.”

82. Bahwa dengan menghubungkan antara tinjauan doktrin tersebut dengan petitum dari Penggugat terhadap Turut Tergugat I, maka jelas petitum a quo merupakan petitum yang pada pokoknya meminta agar Turut Tergugat I dihukum untuk melakukan suatu perbuatan tertentu (i.c. menerbitkan SPPT - PBB periode tahun 2012 - 2018).

83. Bahwa dengan demikian, maka agar Turut Tergugat I dapat dihukum untuk melakukan perbuatan a quo, seharusnya Turut Tergugat I diposisikan sebagai Tergugat-dan tidak hanya sebagai Turut Tergugat yang notabene tidak dapat dihukum untuk melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana dituntut oleh Penggugat.

84. Bahwa dengan memperhatikan hal-hal tersebut, maka telah nyata petitum angka 5 Penggugat a quo melanggar konsep dari Turut Tergugat dan oleh karenanya sama sekali tidak beralasan hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim.

**V. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN PERANAN MAUPUN TUNTUTAN YANG JELAS TERHADAP TURUT TERGUGAT III**

85. Bahwa dalam Surat Gugatan, satu-satunya dalil yang berkaitan dengan keberadaan Turut Tergugat III dalam perkara a quo adalah sebagai berikut:

“Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah seluas lebih kurang 5.500 M<sup>2</sup> Leter C No. 1769 Persil No. 60 Blok S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir yang terletak di Jalan Assakinah RT. 003 / RW 002 Kelurahan Kebagusan (d/h. masuk wilayah kelurahan Pasar Minggu) Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, dengan batas-batas (saat ini)...”



Adapun terhadap uraian dalil tersebut Penggugat sama sekali tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai hal-hal apa yang menjadi hubungan Turut Tergugat III dengan perkara *a quo*.

86. Bahwa dengan memperhatikan telah terjadinya perubahan terhadap cakupan wilayah Objek Sengketa, dimana pejabat yang dalam hal ini mempunyai kewajiban sehubungan dengan pertanahan juga secara mutatis mutandis beralih kepada Tergugat III, maka dapat disimpulkan sama sekali tidak ada kepentingan hukum untuk menjadikan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini.

87. Bahwa lebih dari itu Penggugat dalam uraian petitumnya juga tidak menguraikan mengenai tuntutan agar Turut Tergugat III tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*.

88. Bahwa oleh karena tidak jelas dan tidak cermatnya penguraian mengenai hal-hal yang mengharuskan Turut Tergugat III tunduk pada putusan perkara *a quo*, maka sama sekali tidak beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk memberikan amar putusan yang mewajibkan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap pelaksanaan putusan perkara ini.

**VI. PERIHAL TUNTUTAN SITA TERHADAP OBJEK SENGKETA (REVINDIKASI DAN JAMINAN) SERTA TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM)**

89. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat juga mengajukan tuntutan Sita revindikasi, sita jaminan, dan uang paksa (*dwangsom*), hal mana secara berturut-turut akan kami bantah dengan uraian sebagai berikut:

**A. PERMOHONAN SITA REVINDIKASI TIDAK DAPAT DILAKUKAN TERHADAP BENDA TIDAK BERGERAK**

90. Bahwa Penggugat menolak tegas tuntutan Sita Revindikasi Penggugat terhadap Tanah SHP 322 sebagaimana didalilkan pada angka 19 Surat Gugatan.

91. Bahwa mengenai tuntutan Sita Revindikasi Penggugat tersebut, Pasal 226 ayat (1) H.I.R. mengatur sebagai berikut:

*"Pemilik barang bergerak, boleh meminta dengan surat atau secara lisan kepada ketua pengadilan negeri yang berkuasa di tempat diam atau tempat tinggal orang yang memegang barang itu supaya barang itu disita."*

92. Bahwa dengan mencermati ketentuan *a quo* maka telah jelas dan oleh karenanya tidak lagi dapat diperdebatkan bahwa Sita revindikasi hanya dapat diajukan terhadap benda bergerak - sehingga dikarenakan Penggugat telah mengajukan tuntutan *a quo* terhadap Tanah SHP 322 yang terkategori kedalam benda tetap/tidak bergerak (vide Pasal 506 KUHPerdara), maka



tuntutan Penggugat tersebut sama sekali tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak.

**B. TIDAK ADA ALASAN MENDESAK YANG DAPAT DIJADIKAN ALASAN UNTUK MENGABULKAN PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT, LAGIPULA TELAH NYATA TANAH OBJEK SENGKETA ADALAH MILIK TERGUGAT I**

93. Bahwa kami juga menolak tegas tuntutan Sita Jaminan Penggugat terhadap Tanah SHP 322 sebagaimana didalilkan dalam angka 22 Surat Gugatan.

94. Bahwa mengenai Sita Jaminan tersebut, dapat dicermati ketentuan Pasal 227 ayat (1) H.I.R. yang mengatur sebagai berikut:

*"Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, atas Surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu..."*

95. Bahwa oleh karena dalam perkara a quo telah terdapat fakta-fakta sebagai berikut:

a. Dengan mengasumsikan Tanah Sisa Girik 1769 benar-benar merupakan milik Alm. Ayah kandung Penggugat Serta berbeda dengan Tanah SHP 322 (*quad-non*), maka kekhawatiran Penggugat mengenai:

*"...stagnasi administrasi Pemerintahan dalam mengambil keputusan yang cepat tersebut, sehingga tidak ada pihak yang merasa diuntungkan ataupun dirugikan dalam tenggang waktu menunggu hasil keputusan yang berkekuatan hukum tetap..."*

Adalah alasan mengada-ada serta tidak beralasan hukum - karena sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 ayat (1), agar permohonan a quo dapat dikabulkan, maka harus terdapat bukti mengenai adanya tindakan konkrit (*i.c.* oleh Para Tergugat) terhadap Tanah Sisa Girik 1769 yang secara nyata menunjukkan upaya menghilangkan hak Penggugat terhadap Tanah Sisa Girik 1769, hal mana sama sekali tidak terjadi dalam perkara a quo.

b. Lagipula fakta dalam perkara a quo menunjukkan Tanah Sisa Girik 1769 sebagaimana didalilkan Penggugat adalah sama dengan Tanah SHP 322 yang tercatat atas nama Tergugat I, sehingga pada dasarnya tidak



ada alas hak bagi Penggugat untuk menuntut Sita Jaminan terhadap bidang tanah a quo.

96. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka dapat disimpulkan tuntutan Sita Jaminan tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

**C. TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK DAPAT DIAJUKAN DALAM GUGATAN YANG JUGA MENGAJUKAN TUNTUTAN MENGENAI PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG**

97. Bahwa dengan mencermati ketentuan Pasal 606 a RV yang mengatur sebagai berikut:

*"Sepanjang suatu keputusan hakim yang mengandung hukum untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, oleh karenanya harus diserahkan sejumlah yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."*

98. Bahwa mengenai larangan diajukannya tuntutan uang paksa dalam gugatan yang telah mengajukan tuntutan ganti rugi pembayaran sejumlah uang juga dapat diacu Putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 yang kaidah hukumnya adalah sebagai berikut:

*"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."*

99. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 606 a RV dan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut, dikarenakan dalam perkara a quo Penggugat telah mengajukan tuntutan pembayaran sejumlah uang (vide angka 7 petitum dalam pokok perkara), maka tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) harus ditolak.

**VII. PERMOHONAN**

Bahwa berdasarkan uraian pada bagian-bagian sebelumnya, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**A. Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

**B. Dalam Eksepsi:**



1. Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III;
2. Menolak seluruh dalil-dalil Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

**C. Dalam Provisi:**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

**D. Dalam Pokok Perkara:**

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Tergugat II mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

**Jawaban Turut Tergugat II:**

Dengan ini Turut Tergugat II mengajukan Jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

**1. KOMPETENSI ABSOLUT**

- a. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat pada bagian posita dan petitumnya yaitu Penggugat adalah pemilik atas tanah seluas lebih kurang 5.500 M2 Leter C No.1769 Persil No. 60 Blok S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir yang terletak di Jalan Assakinah RT.003/RW.02 Kelurahan Kebagusan (d/h masuk wilayah kelurahan Pasar Minggu) Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan;
- b. Bahwa atas tanah objek sengketa seluas 5.500 M2 sebagaimana pada huruf "a" diatas, mendalilkan belum pernah dijual belikan atau dilepaskan hak kepemilikannya kepada pihak lain sampai saat ini objek sengketa masih dikuasai dan diambil hasilnya oleh Penggugat dan Penggugat sebagaimana dalilnya meminta kepada Turut Tergugat II untuk diterbitkan dokumen PM I mengenai Surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan penguasaan fisik dan surat keterangan tidak sengketa;
- c. Bahwa atas dalil Penggugat a quo atas tanah terperkara, ternyata sesuai dengan dalil Penggugat halaman 4 angka 7 yang mendalilkan pada tahun 2012 objek sengketa diklaim oleh Para Tergugat sebagai Tanah/Aset Pemda DKI, maka haruslah diuji terlebih dahulu apakah





penguasaan terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan untuk melihat kebenarannya adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

- d. Bahwa dengan adanya dalil Penggugat untuk dapat diterbitkan surat keterangan PM-1 menyatakan masalah administrasi diperkuat diatas tanah terperkara ada produk yang diterbitkan yaitu Sertipikat Hak Pakai No.322/Pasar Minggu atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka kewenangan terkait masalah administrasi Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan dalam pengajuannya menyatakan kewenangan peradilan TUN;
- e. Berdasarkan uraian diatas mohon kepada Majelis Hakim berdasarkan Pasal 134 HIR untuk memberikan Putusan Sela antara lain:
  - Menerima Eksepsi Turut Tergugat II mengenai kompetensi absolut;
  - Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
  - Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima.

## 2. PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS.

- a. Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan halaman 2 angka 1 menyatakan: Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa seluas lebih kurang 5.500 m2 sebagaimana dibuktikan dengan bukti Letter C No.1769 Persil No. 60 Blok S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir;
- b. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai berikut:
  - Sertipikat Hak Pakai No.322/Pasar Minggu atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berasal dari Tanah Negara bekas Milik Adat C. No.196 S.II.60.
- c. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Penggugat tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah *a quo*. Oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat karena Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara.
3. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum terkait tanah seluas lebih kurang 5.500 M<sup>2</sup> Leter C No.1769 Persil No.60 Blok S II atas nama H. Bakri bin H. Mudasir yang terletak di Jalan Assakinah RT.003/RW.02 Kelurahan Kebagusan (d/h masuk wilayah kelurahan Pasar Minggu) Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, yang diduga telah di serobot dan di okupasi oleh Tergugat I,II,III;
4. Bahwa Turut Tergugat II hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II.
5. Bahwa mengingat objek sengketa yang dipermasalahkan tersebut pada angka 3 diatas, berkaitan dengan yang belum atau tidak dijelaskan nomor dan jenis atau status sertifikat hak atas tanahnya, sehingga Turut Tergugat II tidak akan menanggapi panjang lebar gugatan Penggugat;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat II, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

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

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawaban (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-

Halaman 50 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Desember 2018 Nomor 448/Pdt.G/2018/ PN.JKT.SEL., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara kompetensi absolut berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pokok perkara ini ;
4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Juni 2019 Nomor 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **Dalam Provisi :**

Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

## **Dalam Eksepsi :**

Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III serta turut Tergugat II untuk seluruhnya;

## **Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. **Rp. 6.071.000,00** (enam juta tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Juni 2019 Nomor 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Juni 2019, sebagaimana ternyata berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 448/Pdt.G/2018/ PN.JKT.SEL., selanjutnya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2019, kepada pihak Terbanding II, Terbanding III semula Tergugat II, Tergugat III dan Turut Terbanding I, Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV semula semula Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2019 dan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Agustus 2019 ;

Halaman 51 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 29 Juli 2019 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Juli 2019 selanjutnya Salinan memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2019, kepada pihak Terbanding II, Terbanding III semula Tergugat II, Tergugat III dan Turut Terbanding I, Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV semula semula Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2019 dan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 29 Agustus 2019 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Agustus 2019 selanjutnya salinan kontra memori banding telah diberitahukan dengan resmi kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 9 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa Terbanding II, Terbanding III, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III semula Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III juga mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 27 Agustus 2019 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Agustus 2019 selanjutnya salinan kontra memori banding telah diberitahukan dengan resmi kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 2 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II juga mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 16 September 2019 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 September 2019 selanjutnya salinan kontra memori banding telah diberitahukan dengan resmi kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 November 2019 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas diajukan ke Pengadilan Tinggi untuk diadili pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2019, kepada pihak Terbanding II, Terbanding III semula Tergugat II, Tergugat III dan Turut Terbanding I, Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV semula semula Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 14 Agustus

Halaman 52 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Agustus 2019 dan kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 2 Oktober 2019 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan pada tanggal 18 Juni 2019, dalam perkara Nomor 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., selanjutnya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut pada tanggal 27 Juni 2019, sehingga permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya memuat alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak cukup mempertimbangkan (*oncvoldoende gemotiveerd*) dan bahkan telah mengesampingkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan ;
- Bahwa pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah salah menerapkan hukum/lalai dalam mempertimbangkan Bukti P-23 dan Bukti P.17 = Bukti T-I-8 = Bukti T-II-2 (Surat Kuasa Tanggal 13 Oktober 1983) yang nyata-nyata merupakan Surat Kuasa Mutlak ;
- Bahwa Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak cukup mempertimbangkan (*oncvoldoende gemotiveerd*) dan bahkan telah mengesampingkan fakta-fakta yang terungkap baik di dalam persidangan terkait penguasaan atas tanah Objek Sengketa ;
- Bahwa Judex Factie telah melanggar azas *Audi et Alteram Partem* dimana bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding d/h Penggugat tidak diperhatikan atau bahkan telah diabaikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pembanding semula Penggugat mohon kepada Pengadilan Banding melalui Majelis Hakim Tinggi agar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

- Menerima Permohonan Banding Pembanding d/h Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal 18 Juni 2019 ;

Menimbang, untuk mempersingkat uraian putusan ini maka semua isi memori banding dari Pembanding semula Penggugat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Halaman 53 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Kepemilikan Tanah Terbanding I didasarkan pada Sertifikat Hak Pakai Nomor 322 Tanggal 25 Oktober 1986 ;
- Bahwa Tanah objek perkara dibebaskan oleh Tergugat I melalui Prosedur Hukum Pengadaan Tanah ;
- Bahwa Tanah objek perkara dikuasai secara fisik oleh Terbanding I secara terus menerus ;
- Bahwa Tanah objek perkara dan Tanah Komplek Guru (Selatan Objek Perkara) sudah dibebaskan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ;
- Bahwa pertimbangan hukum judex factie Tingkat Pertama sudah tepat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya Judex factie Tingkat Banding yang memeriksa permohonan banding a quo dapat menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 448/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tanggal 18 Juni 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka semua isi kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II, Terbanding III, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III semula Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut : Bahwa Terbanding I telah terbukti sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa berdasarkan SHP 322, maka segala tindakan sebagaimana dituduhkan oleh Pembanding terhadap Para Terbanding (i.c. termasuk terhadap Terbanding II dan Terbanding III yang sekedar melaksanakan perintah Terbanding I selaku pemilik/tugas pemerintahan lainnya atas aset milik pemerintahan provinsi DKI Jakarta) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan untuk memutuskan:

1. Menyatakan menerima Kontra Memori Banding Terbanding II, Terbanding III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya ;
3. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 448/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tanggal 18 Juni 2019 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka semua isi kontra memori banding dari Terbanding II, Terbanding III, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III semula Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, dan mempelajari dengan seksama berkas perkara Nomor : 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Juni 2019 Nomor : 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., serta memperhatikan pula memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan – keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum untuk dikuatkan dengan pertimbangan bahwa ternyata Objek Sengketa sudah dilepaskan Hak nya oleh Pembanding semula Penggugat sejak Tahun 1984 kepada Terbanding I semula Tergugat I, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih seluruh pertimbangan hukum sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, setelah dipelajari menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 18 Juni 2019 Nomor 448Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., dan semua keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sudah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Juni 2019 Nomor : 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di

Halaman 55 dari 57 Hal Putusan Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Juni 2019 Nomor : 448/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Senin tanggal 28 September 2020** oleh kami : **Dr. ANDRIANI NURDIN, S.H.,M.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.**, dan **SRI ANDINI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 Agustus 2020 Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 8 Oktober 2020** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta oleh **HAIVA, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera tanggal 11 Agustus 2020 Nomor 443/PDT/2020/PT.DKI akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,** **HAKIM KETUA MAJELIS,**

**1. ACHMAD YUSAK, S.H.M.H.**

**Dr. ANDRIANI NURDIN,, S.H.M.H.**



2. SRI ANDINI,S.H.M.H.

PANITERA PENGANTI,

HAIVA, S.H

Rincian biaya perkara :

1. Materai-----Rp. 6..000,-
2. Redaksi-----Rp. .10.000,-
3. Biaya Proses-----Rp. .134.000.- +
- Jumlah-----Rp. .150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)