



PUTUSAN

NOMOR 673/PDT/2017/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 ;

1. **GUBERNUR DKI JAKARTA**,berkedudukan di JL.Medan Merdeka Selatan No.8-9, Jakarta Pusat dalam hal ini disebut sebagai :
PEMBANDING I semula **TERGUGAT II**

2. **KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMDA DKI JAKARTA**,berkedudukan di JL.Jatibaru No.I,Tanah Abang,Jakarta Pusat, dalam hal ini disebut sebagai :
PEMBANDING II semula **TERGUGAT III**

LAWAN.

1. **MULYANA**,bertempat tinggal di,JL.Griya Indah Blok N/41 Kelurahan Sunter Agung,Kecamatan Tanjung Priok,Kota Jakarta Utara.
2. **MULYATI**,bertempat tinggal di,JL.Jakarta F.302 Rt.006 Rw.05 Kelurahan Jatiasih,Kecamatan Bekasi Selatan,Kota Bekasi.
3. **MELYATI**,bertempat tinggal di JL.Sungai Landak Rt.011 Rw.05 Kel.cilincing,Kecamatan Cilincing,Kota jakarta Utara.

Ketiganya memberikan kuasa kepada T.SARIALAM H.SIHALOHO,SH dan TUMPAL R.SIHALOHO,SH.Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office T.SARIALAM H.SIHALOHO,SH & PARTNERS, beralamat di JL.Radin Inten Blok AG-13 No.12.A berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.033/SKK/TSHS/Pdt.IV/2015 tanggal 09 Mei 2015, dalam hal ini disebut sebagai :

Para TERBANDING semula **PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III.**

Dan...

P.PURBAWIDDJAJA,sekarang tidak diketahui lagi keberadaan didalam wilayah hukum Republik Indonesia maupun diluar Wilayah hukum Indonesia. Dalam hal ini disebut sebagai :

Turut TERBANDING semula **TERGUGAT I**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Halaman 1 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 673/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 8 Nopember 2017, tentang penunjukan Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini .

Surat penunjukan Panitera Pengganti No. 673/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 8 Nopember 2017.

Membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal .9 Oktober 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal .9 Oktober 2015 dalam Register Nomor .438/Pdt.G/2015 yang selengkapnya sebagai berikut ;

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dari perkawinan alm. Tjoa Wie Tjoan alias Untung Widjaja alias Huntung Widjaja yang telah meninggal dunia di Jakarta 12 Agustus 1983 dengan alm. Tan Pier Nio yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 28 Oktober 2012 ;
2. Bahwa sejak tahun 1960, orang tua Para Penggugat telah menguasai lokasi tanah seluas lebih kurang 42.852 m² yang dahulu terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tjilintjing Kabupaten Bekasi oleh warga sekitar dikenal dengan nama Empang Besar atau Empang Bekasi. sekarang ini setempat dikenal dengan Rt. 007 Rw. 07 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara ;
3. Bahwa penguasaan orang tua Para Penggugat atas lokasi tanah tersebut didasari dengan adanya modal usaha, pertama-tama dengan cara membersihkan rawa-rawa dari tanam-tanaman liar, lalu membuat tanggul-tanggul (tegalan) pembatas rawa, membuat saluran air (irigasi) dan membentuk lahan menjadi empang-empang (kolam) untuk tempat usaha budi daya ikan bandeng dan udang, adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

Halaman 2 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



- Sebelah Utara : saluran air dan tanah milik PEMDA DKI Jakarta ;
 - Sebelah Barat : **empang dan tanah milik Tjia Kim Tjang** ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa / Saluran air (sekarang rumah warga) ;
 - Sebelah Timur : saluran air dan tanah milik PEMDA DKI Jakarta (eks tanah Lambang Hermanto) ;
4. Bahwa keberadaan penguasaan orang tua Para Penggugat atas lokasi tanah tersebut mendapat hak dan pengakuan dari Kepala Agraria Kabupaten Bekasi dengan diterbitkannya Surat keputusan pemberian dengan hak pakai sementara berdasarkan surat Menteri Agraria tanggal, 1-4 – 1961 No.SK 112/Ka/61, sambil menunggu Keputusan mengenai permintaan Hak Milik (Bukti P-1).
 5. Bahwa dengan diterbitkannya Surat keputusan dimaksud, maka orang tua Para Penggugat mulai membayar kewajibannya ke kantor Desa Segara Makmur hingga tahun 1969 (Bukti P – 2 s/d Bukti P – 9) ;
 6. Bahwa pada tahun 1967, Kantor luran Pembangunan Daerah Jatinegara telah menerbitkan Girik C No. 355 Persil 49 D. II atas lokasi tanah milik orang tua Para Penggugat dan selanjutnya orang tua Para Penggugat tetap membayar kewajibannya kepada pemerintah atas lokasi tanah yang telah sah menjadi miliknya tersebut dan orang tua Para Penggugat tetap menguasai dan mengusahai lahan tersebut hingga akhir hayatnya pada tahun 1983 (**Bukti P - 10**) ;
 7. Bahwa penguasaan dan pengusahaan lokasi tanah tersebut tetap diteruskan saudara laki-laki Para Penggugat dibantu oleh saudara-saudara yang lain dan pekerja-pekeijanya dengan cara budi daya ikan bandeng dan udang ;
 8. Bahwa sekitar tahun 2003, mulai ada truk-truk mengurug lokasi tanah empang milik Para Penggugat, semula pengurugan tersebut dilarang oleh saudara laki-laki Para Penggugat bernama Freddy Mulyono, namun dikarenakan pengurugan dimaksud dikawal / diback-up orang-orang yang beringas dan Freddy Mulyono dan keluarganya selalu diintimidasi pihak-pihak tertentu hingga mengungsi menyelamatkan diri ke Karawang selama 5 tahun dan menimbulkan stress, mengakibatkan pengurugan tersebut berlangsung tanpa kendala apapun hingga empang milik Para Penggugat habis tertimbun tanah merah seluas kurang lebih 42.852 m2 tanpa mendapat ganti rugi apapun ;



9. Bahwa Para Penggugat dan saudara-saudaranya berusaha mencari tahu dasar pengurangan dimaksud, namun sangat sulit mendapat informasi karena semua pihak yang ada dilapangan hanya mengaku "*orang suruhan*" dan "*tutup mulut*", tetapi Para Penggugat dan saudaranya tetap berusaha menginvestigasi semua pihak terkait, dan akhirnya seorang pengawas lapangan proyek diatas tanah milik Para Penggugat memberitahukan bahwa lokasi tanah milik Para Penggugat tersebut telah dijual Purbawijaya (Tergugat I) kepada Tergugat II dan rencana akan dibangun rumah susun oleh Tergugat III diatas lokasi tanah yang masih milik Para Penggugat;
10. Bahwa setelah mendengar informasi tersebut, Para Penggugat menjadi bingung, dasar apa Tergugat I menjual tanah milik Para Penggugat tersebut kepada Tergugat II ? dan bagaimana mungkin Tergugat II dan Tergugat III akan membangun diatas lokasi tanah milik Para Penggugat tanpa terlebih dahulu membeli tanah terbut dari Para Penggugat ? karena lokasi tanah tersebut masih sah milik Para Penggugat selaku ahli waris TJOA WIE TJOAN alias UNTUNG WUAYA dan HUNTUNG WUAYA, dan siapa Tergugat I yang mengaku sebagai pemilik tanah milik Para Penggugat tersebut, apakah Tergugat I hanya figur fiktif belaka diciptakan pihak-pihak tertentu dan dibuat memiliki nama yang hampir sama dengan nama orang tua Para Penggugat, dan juga Para Penggugat tidak memiliki saudara sebagaimana nama Tergugat I ;
11. Bahwa benar, sejak tahun 2004 Tergugat III telah mendirikan bangunan rumah susun diatas sebagian tanah milik Para Penggugat seluas kurang lebih 20.000 m2 dan membentuk jalan utama yang membelah lokasi tanah milik Para Penggugat, dan semenjak tahun 2010, Tergugat III telah menjual rumah-rumah susun tersebut kepada masyarakat tanpa memperhitungkan hak-hak Para Penggugat, dan juga tampak keraguan-raguan Tergugat II dan Tergugat III membangun diatas tanah kosong seluas kurang lebih 22.852 m2, karena hingga sekarang ini tanah seluas kurang lebih 22.852 m2 tersebut masih tetap kosong sekalipun telah diurug, maka patut menurut Hukum agar penguasaan dan pengusahaan yang akan dilakukan Para Penggugat atas lokasi tanah kosong tersebut dinyatakan SAH DEMI HUKUM ;
12. Bahwa dikarenakan pengalihan lokasi tanah dan pembangunan rumah susun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diatas lokasi tanah



milik Para Penggugat tidak didasari hal yang baik dan benar serta bertentangan dengan peraturan-peratundangan-Undangan yang berlaku maka sudah sepatutnya Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membongkar segala bentuk bangunan yang ada dan berdiri diatas lokasi tanah milik Para Penggugat dan menyerahkan lokasi tanah tersebut kepada Para Penggugat tanpa suatu beban apapun ;

13. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan Hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan moril bagi Para Penggugat, sebagai berikut:

a. **Kerugian materiil:**

- Hasil ikan bandeng yang semula setiap harinya akan dipanen Para Penggugat dan saudara-saudara sejak dilakukan pengurangan pada tahun 2003 hingga gugatan *a quo* diajukan sebesar 80 kg/hari x Rp. 15.000,-/kg x 12 tahun, maka bejumlah Rp. 5.184.000.000,- (lima milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) ;
- Hasil ikan udang yang semula akan dipanen setiap harinya oleh Para Penggugat dan saudara-saudaranya sejak dilakukan pengurangan pada tahun 2003 hingga gugatan *a quo* diajuka. sebesar 50 kg/hari x Rp. 50.000,-/kg x 12 tahun, maka berjumlah Rp. 10.800.000.000,- (sepuluh milyar delapan ratus juta rupiah) ;
- Harga tanah milik Para Penggugat seluas 42.852 m2 x Rp. 3.500.000,-/m2, maka berjumlah Rp. 149.982.000.000,- (seratus empat puluh sembilan milyar sembilan ratus delapan puluh dua juta rupiah) ;Maka keseluruhan kerugian materiil yang diderita Para Penggugat berjumlah Rp. 165.966.000.000,- (seratus enam puluh lima milyar sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (**Inkracht van gewisde**) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk diserahkan kepada Para Penggugat;

b. Kerugian moril:

Bahwa antara Para Penggugat dan saudara-saudara sering rebut dengan adanya perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, mata pencaharian Para Penggugat dan saudara- saudaranya menjadi hilang dan menjadi mencari pekerjaan ditempat lain, rumah tangga menjadi ribut, terutama saudara laki-laki tertua Para Penggugat bernama



Freddy Mulyono selalu dintimidasi karena tetap mempertahankan tanah peninggalan orang tuanya, menjadi stress hingga akhir hayatnya, sebenarnya tidak ternilai dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim membuat putusan nantinya, maka

tidaklah berlebihan apabila Para Penggugat menuntut ganti kerugian Moril sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewisde*) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk diserahkan kepada Para Penggugat;

14. Bahwa diragukan itikad Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau yang mendapat hak daripadanya untuk mengalihkan tanah kosong seluas kurang lebih 22.852 m2 kepada pihak lain dan masih melakukan penjualan rumah susun tersebut kepada pihak lain, maka sangatlah beralasan menurut Hukum agar diletakkan sita jaminan (*conversatoir beslaag*) atas lokasi tanah milik Para Penggugat secara keseluruhan berikut bangunan diatasnya dengan letak' dan batas-batas sebagaimana point 2 posita gugatan Para Penggugat;
15. Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat didasari bukti - bukti otentik yang tidak dapat lagi dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (*Uit voorrad bij voorbar*);
16. Bahwa Para Penggugat juga meragukan itikad Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak memenuhi isi putusan sebagaimana mestinya, maka sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dihukum untuk membayar uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap (***inkracht van gewisjde***) ;
17. Bahwa dengan terbuktinya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka sah menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk dihukum membayar biaya perkara yang timbul.



Berdasarkan uraian - uraian diatas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menghukum Tergugat III atau yang mendapat hak daripadanya untuk menghentikan segala bentuk kegiatan diatas objek perkara hingga perkara a quo mempunyai putusan yang berkekuatan Hukum tetap (Inkracht van gewijsde);
2. Meletakkan sita jaminan (CONVERSATOIR BESLAAG) atas lokasi tanah milik Para Penggugat dengan letak sebagaimana point 2 posita gugatan Para Penggugat;
3. Menyatakan SAH DEMI HUKUM penguasaan Para Penggugat atau yang mendapat hak daripadanya atas lokasi tanah kosong seluas kurang lebih 22.852 m2 setelah putusan Provisi dibaca;

DALAM POKOK PERKARA :

P R I M A I R :

- 1 . Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 . Menyatakan SAH dan BERHARGA sita jaminan yang dijalankan
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas lokasi tanah yang terletak Rt. 007 Rw. 07 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Kota Jakarta Utara dengan Girik C No. 355 Persil 49, D. II atas nama Huntung Wijaya (orang tua Para Penggugat) ;
- 4 . Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat ;
- 5 . Menyatakan GUGUR DEMI HUKUM, CACAT HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT segala bentuk pengalihan yang dilakukan Tergugat I terhadap Tergugat II dan Tergugat III atas lokasi tanah milik Para Penggugat;
- 6 . Menghukum Tergugat II dan Tergugat III atau yang mendapat hak daripadanya untuk membongkar segala bentuk bangunan yang ada dan berdiri diatas lokasi tanah milik Para Penggugat dan menyerahkan lokasi tanah tersebut kepada Para Penggugat tanpa suatu beban apapun ;
- 7 . Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian materiil yang diderita Para Penggugat sebesar Rp. 165.966.000.000,- (seratus enam puluh lima milyar sembilan ratus enam puluh enam juta rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat I, Tergugat II

Halaman 7 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI



dan Tergugat III secara tanggung renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (**Inkracht van gewisde**) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk diserahkan kepada Para Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian materiil yang diderita Para Penggugat sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (**Inkracht van gewisde**) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk diserahkan kepada Para Penggugat;
9. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (uit voorbaar bij voorrad);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari untuk keterlambatan melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap (Inkracht van gewisde) ;
11. Membebaskan biaya perkara yang timbul terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng.-

SUBSIDAIR

ATAU :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (**Ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat .II. memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM UNTUK MENGGUGAT (*point d' interest point d' action*)

1. Bahwa sesuai Pasal 8 ayat (3) Rv, asas dasar utama yang penting dalam hukum acara perdata yang harus dipenuhi dalam mengajukan gugatan adalah asas tiada gugatan tanpa kepentingan hukum, *point d' interest point d' action*. Asas ini menurut Prof Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, mengandung arti: **"bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan**



syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: point d' interest point d' action".

(Hukum Acara Perdata Indonesia; Prof. Dr Sudikno Mertokusumo, S.H. halaman 49).

2. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah yang menjadi objek perkara *a quo* berdasarkan Girik C No. 355 Persil 49 D II atas nama orang tua Para Penggugat, diterbitkan oleh Kantor luran Pembangunan Daerah Jatinegara pada tahun 1967.
3. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada karena atas tanah yang diklaim Para Penggugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 64/Segara Makmur atas nama Tjoa Wie Tjoan al. Huntung Widjaja seluas 44.822 m² (empat puluh empat ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi), Penunjukan dari Sebahagian dari Tanah Negara, Penegasan Hak Kagda Bekasi tanggal 20 Juli 1972 No, 246/Kag/Mt/1972, Gambar Situasi No. 588/1972 tanggal 25 Juli 1972.
4. Bahwa orang tua Para Penggugat telah menjual tanah tersebut kepada P. Purbawidjaja (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14 Juli 1972 No. 52/5/DT/72 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Cilincing, Izin Kagda Bekasi tanggal 17 Juli 1972 No. 462/Kag/Ph/1972.
5. Bahwa oleh karena tanah objek perkara *a quo* telah terbit **SHM No. 64/Segara Makmur**, maka mustahil atas tanah tersebut terbit lagi Girik C No. 355 Persil 49 D. II sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya, sehingga Tergugat II mensomir Para Penggugat untuk menunjukkan asli Girik C No. 355 Persil 49 D, II tersebut di dalam persidangan serta menunjukkan asli Peta Rincik atas girik tersebut untuk menunjukkan dimana sebenarnya letak tanah atas Girik C No. 355 Persil 49 D. II yang dimaksud Para Penggugat.
6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, terbukti orang tua Para Penggugat semasa hidupnya memiliki tanah SHM No. 64/Segara Makmur dan telah menjualnya kepada Tergugat I maka Para Penggugat tidak berhak lagi atas tanah objek perkara *a quo* sehingga **Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum**

Halaman 9 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI



untuk menggugat (point d' interest point d' action) oleh karena gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

7. Bahwa Para Penggugat dalam posita angka 3 dan angka 4 halaman 2 Gugatannya mengklaim tanah seluas + 42.852 m²(kurang lebih empat puluh dua ribu delapan ratus lima puluh dua meter persegi) dahulu terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi sekarang terletak di RT. 007/RW. 07, Kel. Marunda, Kec. Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara ; saluran air dan tanah milik Pemda DKI Jakarta ;
 - Sebelah Barat ; empang dan tanah milik Tjia Kim Tjang ;
 - Sebelah Selatan ; Jalan Desa/Saluran Air (sekarang rumah warga) ;
 - Sebelah Timur ; saluran air dan tanah milik Pemda DKI Jakarta (eks tanah LambangHermanto).
8. Bahwa terkait dengan dalil Para Penggugat tersebut, terkait luas tanah yang diklaim Para Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena tanah yang dibeli **Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dari Tergugat I berdasarkan SHM No. 64/Segara Makmur** adalah seluas 44.822 m² (empat puluh empat ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) dimana tanah tersebut dibeli Tergugat I dari orang tua Para Penggugat, sehingga antara tanah yang diklaim Para Penggugat dengan tanah yang dibeli Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terdapat selisih yang cukup besar yaitu + 1.970 m²(kurang lebih seribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi).
9. Bahwa selanjutnya dalil **Para Penggugat** terkait dengan letak tanah yang diklaim Para Penggugat sangat keliru karena Para Penggugat mendalilkan saat ini tanah tersebut terletak di **RT. 007/RW. 07**, Kel. Marunda, Kec. Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara namun **letak tanah yang dibeli Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dari Tergugat I berdasarkan SHM No. 64/Segara Makmur** dimana tanah tersebut dibeli Tergugat I dari orang tua Para Penggugat saat ini terletak **RT. 010/RW. 07**, Kel. Marunda, Kec. Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, sehingga perbedaan letak tersebut menjadikan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).



10. Bahwa lebih lanjut lagi gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) terkait dengan batas-batas tanah yang didalilkan Para Penggugat *karena tanah yang dibeli Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dari Tergugat I berdasarkan SHM No. 64/Segara Makmur dimana tanah tersebut dibeli Tergugat dari orang tua Para Penggugat seluas 44.822 m² (empat puluh empat ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) merupakan bagian dari tanah seluas 142,303 m² (seratus dua puluh empat ribu tiga ratus tiga meter persegi) untuk membangun Rumah Susun (Rusun) Marunda pada tahun 2002.*
11. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan tersebut di atas, terbukti dengan jelas gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vanklijk verklaard).

III. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS SEHINGGA TIDAK MEMILIKI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

12. Bahwa Para Penggugat dalam posita angka 1 halaman 2 Gugatannya menyebutkan Para Penggugat merupakan anak kandung dari perkawinan Aim, Tjoa Wie Tjoan alias Untung Widjaja alias Huntung Widjaja dengan Aim. Tan Pier Nio.
13. Bahwa *selanjutnya* Para Penggugat dalam posita angka 8 halaman 3 - halaman 4 Gugatannya menyebutkan memiliki saudara laki-laki bernama Freddy Mulyono, *sehingga terdapat saudara* Para Penggugat yang tidak ikut mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.
14. Bahwa lebih lanjut **Para Penggugat** dalam posita **angka 9 halaman 4** Gugatannya menyebutkan "... Para Penggugat dan saudara-saudaranya berusaha mencari tahu dasar pengurukan dimaksud ", **sehingga selain Freddy Mulyono** masih terdapat masih terdapat saudara para Penggugat yang lain dan tidak ikut mengajukan gugatan dalam perkara *a. quo*.
15. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Tergugat H. mensomir Para Penggugat untuk menjeiaskan dalam persidangan *a quo* untuk menjelaskan berdasarkan Penetapan Waris, siapa saja yang menjadi dari Aim, Tjoa Wie Tjoan alias Untung Widjaja alias Huntung Widjaja dengan Aim. Tan Pier Nio?
16. Bahwa selain itu Tergugat II mensomir Para Penggugat untuk menjelaskan apakah Para Penggugat telah mendapatkan kuasa dari



ahli waris yang lainnya sehingga dapat bertindak sebagai kuasa ahli waris untuk mengajukan gugatan a quo?

17. Bahwa oleh karena Para Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan sama sekali kedudukan hukum Para Penggugat untuk bertindak sebagai Para Penggugat dalam perkara a quo maka Para Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo dan gugatan Para Penggugat sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vanklijk verklaard).

IV. GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH SUBJEK (*ERROR IN SUBJECTO*)

18. Bahwa tepat dan benar dalil Para Penggugat dalam posita angka 9 halaman 4 Gugatannya sepanjang mengenai Tergugat I telah menjual tanah objek perkara a quo kepada Tergugat II untuk dibangun rumah susun oleh Tergugat III.
19. Bahwa Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas tanah objek perkara a quo berdasarkan SHM No. 64/Segara Makmur, yang dibeli oleh Tergugat I dari orang tua Para penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14 Juli 1972 No. 52/5/DT/72, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Cilincing.
20. Bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Tergugat III telah membeli tanah objek perkara a quo dari Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Desember 2002 oleh Tergugat I selaku Penjual kepada H. Zaina! Arifin, Staf Perencanaan pada Kantor Tergugat III, bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Pembeli dan telah dibayar lunas kepada Tergugat I berdasarkan Kwitansi No. Urut 13 Peta 15. tanggal 24 Desember 2015 sebagai bukti pembayaran kepada Tergugat I melalui kuasanya, Hengki Pukanda, yang telah menerima pembayaran atas tanah SHM No. 64/Segara Makmur atas nama Tergugat I sebesar Rp. 5.566,649.310,- (lima milyar lima ratus enam puluh enam juta enam ratus empat puluh sembilan ribu tiga ratus sepuluh rupiah) oleh Bendahara Proyek diketahui oleh Pimpinan Proyek.
21. Bahwa dalam huruf d halaman 2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Desember 2002, dengan tegas disebutkan ;
- "Pihak Kesatu menjamin Pihak Kedua baik sekarang maupun dikemudian hari bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan atau



gugatan dari siapapun juga mengenai tanah tersebut, apabila ternyata dikemudian hari terjadi tuntutan atau gugatan dari pihak lain, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Kesatu."

22. Bahwa oleh karena terdapat gugatan *a quo* dari Para Penggugat, maka sebagaimana disebutkan diatas dalam huruf d halaman 2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Desember 2002 di atas, maka sepenuhnya atas gugatan **a quo** menjadi tanggung jawab Tergugat I.

23, Bahwa oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* mengeluarkan Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara **a quo** karena Para Penggugat salah dalam menentukan subjek (*error in objecto*).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas
2. **Bahwa apa yang telah** Tergugat dan Tergugat II kemukakan dalam eksepsi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
3. **Bahwa guna membuat terarig dan jelas perkara a quo maka** Tergugat II terlebih dahulu menjelaskan kronologis kepemilikan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atas tanah yang diklaim Para Penggugat, **sebagai berikut;**
 - a. **Dalam peningkatan kualitas lingkungan kota, realisasi penataan peruntukan tanah serta penyediaan perumahan dan fasilitasnya dilakukan perogram penanggulangan lingkungan kumuh maka** Tergugat II menerbitkan Keputusan Gubernur No. 696/2002 tentang Penetapan Penguasaan Perencanaan dan Peruntukan Atas Bidang Tanah Seluas 41,8 HA terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara Untuk Pembangunan Rumah Susun Sewa dan Fasilitasnya, tanggal 25 April 2002.
 - b. **Menindak lanjuti Keputusan Gubernur No. 696/2002 tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Tergugat III telah membebaskan tanah seluas 142.303 m²(seratus empat puluh dua ribu tiga ratus tiga meter persegi) dari 14 (empat belas) orang,** salah satunya Tergugat I yang tanahnya diklaim Para Penggugat dalam perkara *a quo*, sebagaimana disebutkan dalam Daftar Nominatif Tanah dan Bangunan Yang Terkena Pembebasan Proyek Pembangunan Rumah Susun Marunda di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing,

Halaman 13 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI



Kotamadya Jakarta Utara, bulan Desember 2002 yang ditandatangani oleh Pimpro Pembangunan Rumah Susun Marunda, Lurah Marunda, Camat Cilincing dan Walikotamadya Jakarta Utara serta di dalam daftar inventarisasi tanah, bangunan dan lain-lain di RT 05, 06 & 07 RW 07 yang akan dibayarkan untuk Pembangunan Rumah Susun Marunda, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara, bulan November 2002 dibuat oleh petugas inventarisasi (dari Kantor BPN Kotamadya Jakarta Utara, Kantor TBG Kotamadya Jakarta Utara, Sudin Tata Kota Kotamadya Jakarta Utara, Sudin Peternakan dan Perikanan Kotamadya Jakarta Utara, KP, PBB Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing dan Kelurahan Marunda), diketahui oleh Lurah Marunda, Camat Ciiincing, Walikotamadya Jakarta Utara, Kepala Kantor BPN Jakarta Utara dan Kepala Kantor TBG Kotamadya Jakarta Utara, (Tergugat I dalam No. Urut 13).

c. **Bukti-bukti kepemilikan Tergugat I yang tanahnya telah dibeli Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Tergugat 111 adalah ;**

- Kwitansi no. urut 13 peta 15 tanggal 24 Desember 2015 sebagai bukti pembayaran kepada Tergugat I melalui kuasanya, Hengki Pukanda, yang telah menerima pembayaran atas tanah SHM No. 64/Segara Makmur atas nama Tergugat I sebesar Rp. 5.566.649.310,- (*lima milyar lima ratus enam puluh enam juta enam ratus empat puluh sembilan ribu tiga ratus sepuluh rupiah*) oleh Bendahara Proyek diketahui oleh Pimpinan Proyek.
- Surat Keterangan No. 146/1.711.1 tanggal 24 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan bahwa Hengki Pukanda (kuasa Tergugat I) merupakan pemilik sebidang tanah SHM No. 64/Segara Makmur seluas 44.822 m² atas nama Tergugat I yang diatasnya beberapa bagian rumah ditempati oleh A. Mahmudin, Ibu Imih, Marhum, Ibu Yanih, Makmur, Mursin, Ajianto, ditandatangani juga oleh Hengki Pukanda, diketahui oleh Camat Ciiincing.
- Surat Keterangan No. 112/1.711.1 tanggal 25 November 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Hengki Pukanda (kuasa Tergugat I) akan mengambil uang pembayaran atas tanahnya yang terkena pembebasan rumah susun seluas 44.822 m², ditandatangani juga oleh Hengki Pukanda, diketahui oleh Camat Ciiincing.
- Kartu Keluarga atas nama Tergugat I.

Halaman 14 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI



- Kartu Tanda Penduduk atas nama Abdul Mahmudin.
- Surat Keterangan No. 129/1.711.1 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Abdul Mahmudin mempunyai bangunan rumah tinggal seluas 49 m² di atas tanah milik Tergugat I, ditandatangani juga oleh Abdul Mahmudin, diketahui Camat Cilincing.
- Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 23 Desember 2002 yang dibuat oleh Abdul Mahmudin dengan Hengki Pukanda terkait pembayaran bangunan kepada Abdul Mahmudin, disaksikan oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
- Kartu Tanda Penduduk atas nama Imih.
- Surat Keterangan No. 143/1.711.1 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Imih mempunyai bangunan rumah tinggal seluas 64,40 m² di atas tanah milik Tergugat I, di cap jempol oleh Imih, diketahui Camat Cilincing.
- Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 23 Desember 2002 yang dibuat oleh Ibu Imih dengan Hengki Pukanda terkait pembayaran bangunan kepada Ibu Imih, disaksikan oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
- Kartu Tanda Penduduk atas nama Marhum.
- Surat Keterangan No. 144/1.711.1 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Marhum mempunyai bangunan rumah tinggal seluas 66 m² di atas tanah milik Tergugat I, diketahui Camat Cilincing.
- Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 23 Desember 2002 yang dibuat oleh Marhum dengan Hengki Pukanda terkait pembayaran bangunan kepada Marhum, disaksikan oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
- Kartu Tanda Penduduk atas nama Makmur.
- Surat Keterangan No. 13/1.711,1 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Makmur mempunyai bangunan rumah tinggal seluas 28,20 m² di atas tanah milik Tergugat I, ditandatangani juga oleh Makmur, diketahui Camat Cilincing.
- Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 23 Desember 2002 yang dibuat oleh Makmur dengan Hengki Pukanda terkait pembayaran



- bangunan kepada Makmur, disaksikan oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
- Kartu Tanda Penduduk atas nama Yanih.
 - Surat Keterangan No. 133/1.711.1 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Yanih mempunyai bangunan rumah tinggal seluas 24 m² di atas tanah milik Tergugat I, ditandatangani juga oleh Yanih, diketahui Camat Cilincing.
 - Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 23 Desember 2002 yang dibuat oleh Ny. Yanih dengan Hengki Pukanda terkait pembayaran bangunan kepada Ny. Yanih, disaksikan oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
 - Kartu Tanda Penduduk atas nama Makmur.
 - Surat Keterangan No. 132/1.711.1 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Makmur mempunyai bangunan rumah tinggal seluas 39 m² di atas tanah milik Tergugat I, ditandatangani juga oleh Makmur, diketahui Camat Cilincing.
 - Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 23 Desember 2002 yang dibuat oleh Makmur dengan Hengki Pukanda terkait pembayaran bangunan kepada Makmur, disaksikan oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
 - Kartu Tanda Penduduk atas nama Mursin.
 - Surat Keterangan No. 135/1.711.1 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Mursin mempunyai bangunan rumah tinggal seluas 55,55 m² di atas tanah milik Tergugat I, ditandatangani juga oleh Mursin, diketahui Camat Cilincing.
 - Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 23 Desember 2002 yang dibuat oleh Mursin dengan Hengki Pukanda terkait pembayaran bangunan kepada Mursin, disaksikan oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
 - Kartu Tanda Penduduk atas nama Ajiyanto.
 - Surat Keterangan No. 141/1.711.1 tanggal 18 Desember 2002 yang dibuat oleh Lurah Marunda, menerangkan Ajiyanto mempunyai bangunan rumah tinggal seluas 45,05 m² di atas tanah milik Tergugat I, ditandatangani juga oleh Ajiyanto, diketahui Camat Cilincing.



- Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 23 Desember 2002 yang dibuat oleh Ajiyanto dengan Hengki Pukanda terkait pembayaran bangunan kepada Ajiyanto, disaksikan oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
 - Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Desember 2002 oleh Tergugat I selaku Penjual kepada H. Zainal Arifin, Staf Perencanaan pada Kantor Tergugat III, bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Pembeli, di hadapan Camat Cilincing, disaksikan oleh A. Mahmudin, Imih, Marhum, Yanih, Makmur, Mursin dan Ajiyanto, ditandatangani juga oleh Lurah Marunda dan Sekretaris Kecamatan Cilincing serta diketahui oleh Walikotamadya Jakarta Utara.
 - Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hengki Pukanda tanggal 25 November 2002, menerangkan benar tanah SHM No. 64/Segara Makmur seluas 44.822 m² atas nama Tergugat I adalah milik Tergugat dan belum pernah diperjual-belikan atau jaminan hipotik ataupun digadaikan serta tidak dalam sengketa dengan pihak lain, yang diketahui oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
 - Surat Kuasa Menjual tanggal 25 November 2002 dari Tergugat I memberikan kuasa kepada anak kandungnya, Hengki Pukanda, untuk menjual tanah milik Tergugat I berdasarkan SHM No. 64/Segara Makmur atas nama Tergugat I seluas 44.822 m², diketahui oleh Lurah Marunda dan Camat Cilincing.
 - Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Tergugat I terhadap tanah milik Tergugat I berdasarkan SHM No. 64/Segara Makmur, tahun pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2001 dan Tahun 2002.
 - Sertifikat Hak Milik No. 64/Segara Makmur atas nama Tergugat I seluas 44.822 m² (empat puluh empat ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi), Penunjukan dari Sebahagian dari Tanah Negara, Penegasan Hak Kagda Bekasi tanggal 20 Juli 1972 No. 246/Kag/Mt/1972, Gambar Situasi No. 588/1972 tanggal 25 Juli 1972, berdasarkan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan orang tua Para Penggugat tanggal 14 Juli 1972 No. 52/5/DT/72 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Cilincing, Izin Kagda Bekasi tanggal 17 Juli 1972 No. 462/Kag/Ph/1972.
- d. Setelah membeli tanah seluas 142.303 m² (seratus empat puluh dua ribu tiga ratus tiga meter persegi) dari 14 (empat belas) orang, salah

Halaman 17 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI



satunya Tergugat I yang tanahnya diklaim Para Penggugat dalam perkara *a quo* maka Tergugat III membangun bangunan yang sampai saat ini dikenai sebagai Rusun Marunda.

4. **Bahwa berdasarkan kronologi di atas, terbukti bahwa** Tergugat II dan Tergugat III **adalah** pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang karena telah membeli tanah untuk Rusun Marunda sesuai dengan prosedur yang berlaku dari pemilik yang sah (Tergugat I).
5. Bahwa selanjutnya Para Penggugat merupakan Penggugat yang beritikad tidak baik karena masih mengklaim tanah yang telah dijual Orang Tua Para Penggugat semasa hidupnya, serta terlihat jelas niat tidak baik Para Penggugat yang mendalilkan seolah-olah tanah objek perkara *a quo* belum pernah terbit SHM No, 64/Segara Makmur atas nama Orang Tua Para Penggugat yang telah dijual kepada Tergugat I.
6. Bahwa oleh karena itu kerugian yang diklaim Para Penggugat dalam gugatannya tidaklah terbukti, serta permohonan provisi dan petitum Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya,
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **Tergugat II** memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus perkara dalam Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vanklijk verklaard*).
3. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini.
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat .III. memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)



1. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 2, 3 dan 4 menyatakan penggarap sebidang tanah yang terletak dahuiu di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tjilintjing Kabupaten Bekasi yang oleh warga sekitar dikenal dengan nama Empang Besar atau Empang Bekasi sekarang dikenal dengan RT 007 RW 07 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Kota Jakarta Utara dan telah mendapatkan hak dan pengakuan dari Kepala Agraria Kabupaten Bekasi dengan diterbitkannya Surat KsputuSw n Pemberian dengan Hak Pakai Sernentara berdasarkan surat Menteri Agraria tanggal 1 April 1961 Nomor SK 112/Ka/61, oleh karenanya :

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara harus dijadikan pihak dalam perkara aquo karena Para Penggugat dalam dalilnya menyatakan bahwa telah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian dengan Hak Pakai Sernentara Nomor SK 112/Ka/61 tanggal 1 April 1961, sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara haruslah digugat dalam perkara aquo

2. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat dalam angka 6 posita gugatannya mendalilkan bahwa pada tahun 1967 Kantor luran Pembangunan Daerah Jatinegara telah menerbitkan Girik C No. 355 Persil 49 D II atas lokasi tanah milik orangtua Para Penggugat, oleh karenanya Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Kecamatan Cilincing harus dijadikan pihak dalam perkara aquo

B. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT

Bahwa Tergugat III dengan secara tegas menolak seluruh dalil - dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya'

Bahwa Para Penggugat pada posita gugatannya angka 9 mendalilkan bahwa lokasi tanah miliknya telah dijual Purbawidjaja (Tergugat.I) kepada Tergugat.II dan rencana akan dibangun Rumah susun oleh tergugat III diatas lokasi tanah yang masih milik para tergugat,memperhatikan ketentuan dibawah ini;

Bahwa Tergugat,III telah membeli tanah objek perkara dari ahli waris Tergugat.I

dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak miilik (SHM) No. 64/1972 atas nama tergugat I seiuas + 44.822 M2 yang terieiak di Rt 007 Rw 07 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Kota Administrasi Jakarta Utara, sehingga dengan demikian tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan para penggugat.



Menganalisa hal tersebut diatas, antara para penggugat dengan tergugat III tidak mempunyai hubungan Hukum, seharusnya hanya tergugat I saja yang dijadikan pihak dalam perkara aquo.

Karenanya Gugatan para Penggugat terhadap tergugat III adalah gugatan yang keliru dan salah alamat. Karena itu sudah seharusnya gugatan para penggugat ditolak, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima.

C.GUGATAN PARA PENGGUGAT KADALUAARSA.

Bahwa Para Penggugat mensomir dalam dalil angka 2 Posita gugatannya sebagai Ahli Waris Almarhum Tjoan als Untung Wijaya dan Huntung Wijaya yang memiliki tanah seluas 42.852 m2 RT.007 RW.07 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara.

Bahwa penerbitan SHM Nomor 64/1972 An.Tergugat I seluas 44.8822 m2 yang terletak di Rt 007 RW 07 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara dengan memperhatikan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah

No: 24 tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "*.....Dalam hal suatu* bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang/ 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 telah 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....**"

Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TataUsaha Negara : " Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Eauan atau Pejabat Tata Usaha Negara "

Maka atas ketentuan tersebut, gugatan PARA PENGGUGAT telah kedaluwarsa dan Majelis Hakim Perkara Aquo harus menolak gugatan ini.

D. GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUR LIBEL

1. Bahwa Para Penggugat pada angka 4 posita gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat atas lokasi tanah tesebut mendapat hak dan pengakuan dari Kepala Agraria Kabupaten Bekasi dengan di terbitkannya Surat Keputusan pemberian dengan hak pakai sementara



berdasarkan surat Menteri Agraria tanggal 1-4- 1961 No. SK 112/Ka/61, sambil menunggu keputusan mengenai permintaan Hak Milik

2. Namun pada angka 6 posita gugatannya mendalilkan bahwa pada tahun 1967, Kantor luran Pembangunan Daerah Jatinegara telah menerbitkan Girik C Nomor 355 Persil 49 D il atas lokasi tanah yang sama.

Pada angka 1 disebutkan Kepala Agraria Kabupaian Bekasi, akan tetapi pada angka 2 disebutkan Kantor luran Pembangunan Daerah Jatinegara, sehingga terdapat perbedaan lokasi antara Bekasi dengan Jatinegara sementara tanahnya berada di Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara.

Hal ini terlihat Para Penggugat tidak jelas alas hak yang mana yang mendasari penguasaan tanahnya, oleh karenanya gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/sip/1973 tertanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan : "..... gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas a.'asan, dasar gugatan tidak sempuma, karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas ... "

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim perkara aquo berkenan memutus Dalam Eksepsi dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima seluruh daaii-daii Eksepsi Tergugat III;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini untuk keseluruhan tingkat peradilan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berdasarkan hukum kecuali diakui dengan tegas kebenarannya.
2. Bahwa apa yang Tergugat III kemukakan dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara
3. Bahwa menaggapi dalil gugatan angka 6,10 dan 11 posita gugatannya dapat dijelaskan sebagai berikut ;
 - a. Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta memperoleh tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 64/1972 melalui Pelepasan Hak Nomor 915/1-711-1 Tahun 2002 dari Purba Widjaya atas tanah seluas + 44.822 M2 yang terletak di Desa Segara Makmur RT 007 RW 07 Kelurahan marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah yang dintandatangani di Jakarta pada tanggal 24 Desember 2002 antara saudara Purba Widjaja selaku pemilik sebidang tanah berdasarkan



Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 64/1972 atas nama Purba Widjaja, seluas + 44.822 M2 yang terletak di Desa Segara Makmur RT 007 RW 07 Keiurahan marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara selanjutnya disebut pihak KESATU, yang melepaskan hak, Dan saudara H. Zainal Arifin dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selaku pemimpin proyek pembebasan tanah, selanjutnya disebut pihak KEDUA. Dihadapan Camat Cilincing Drs. Slamet Budiyo dengan disaksikan oleh Lurah Marunda Suhadi, S.Sos, Sekretaris kecamatan Cilincing Junaedi S.Sos dan mengetahui Walikota Madya Jakarta Utara Drs Subagio MM. Dan kwitansi pembayaran ganti rugi pembebasan tanah No urut 13, peta 15, No Proyek 2P.0.14.1.01.006 uang sebesar : Rp 5.859.630.854,00 (Lima Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Tiga Puluh Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Empat Rupiah) pada tanggal 24 Desember 2002 atas Nama Hengki Rukanda untuk tanah "Sertifikat Hak Milik No. 64/1972 seluas + 44.822 M2. Bangunan atas nama A. Muhidin seluas 49 M2, bangunan atas nama ibu Suni seluas 64.40 M2, bangunan atas nama Makmur seluas 66 M2, Bangunan atas nama Makmur seluas 28.2 M2, Bangunan atas nama ibu Yani seluas 24 M2, Bangunan atas nama Makmur seluas 39 M2, Bangunan atas nama Ibu Husin seluas 55.55 M2, Bangunan atas nama Ariyanto seluas 45.05 M2, dan benda-benda lain. Yang ditanda tangani bersangkutan Hengki Rukanda bendara proyek H. Agus Salam dan Pemimpin Proyek H. Zaenal Arifin. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata tentang jual beli, perolehan tanah atas Sertifikat Hak Milik nomor 64/972 melalui pelepasan hak nomor 915/-711-1 Tahun 2002 menimbulkan hubungan jual beli. Untuk lebih jelasnya Tergugat III mengutip bunyi ketentuan tersebut sebagai berikut : Pasal 1457 KUHPdata suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan "

b. Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta melakukan pembebasan tanah berdasarkan SK Gubernur Provinsi Daerah Khusus DKI Jakarta Nomor 696/2002 tentang Penetapan, Penugasan dan Peruntukan atas Bidang Tanah seluas 41, 8 Ha terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing Kotamadya Jakarta Utara untuk membangun Rumah Susun Sewa dan Fasilitasnya. Dan dibentuk panitia pengadaan tanah berdasarkan pasal 6 ayat 1 (satu) Kepres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan :

Halaman 22 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI



"Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepada daerah Tingkat.I.

4. Banwa oleh karena Tergugat iii tiaak meiakukan Perbuatan Meiawan Hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan moril bagi Para Penggugat sebagaimana dalil dalam posita gugatannya angka 13, merupakan hal yang prematur karena Judex Factie harus mengkaji dahulu status kepemilikan tanah Para Penggugat

5. Bahwa dalil-dalil lain dalam posita gugatan para Penggugat tidak akan kami tanggapi karena tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat III

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat III mohon perkenan Majelis Hakim untuk dapat kiranya memeriksa, mengadili dan memutus dalam pokok perkara ini dengan amarnya sebagai berikut:

1. Menerima seluruh dalil Tergugat III dalam Pokok Perkara untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan pebuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheids Daad) terkait gugatan Para Penggugat.
3. Menyatakan Tuntutan Ganti rugi Para Penggugat adalah Prematur;

Dan/atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo ei bono),

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt..Utr., tanggal tanggal 8 Nopember 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari para penggugat ;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi tergugat II dan III tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan para penggugat sebagian ;
2. Menyatakan para penggugat adalah pemilik sah atas lokasi tanah yang terletak di RT 07/RW07, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara dengan Girik No. C 355 Persil 49 D.II atas nama Huntung Widjaya (orang tua para penggugat), dengan batas-batas :
 - Utara dengan saluran air dan tanah milik Pemda DKI Jakarta ;

Halaman 23 dari 36 hal putusan Nomor 673/Pdt/2017/PT.DKI



- Barat dengan empang dan tanah milik Tjia Kim Tjang ;
 - Selatan dengan jalan Desa/saluran air dan sekarang rumah
 - Timur dengan saluran air dan tanah milik Pemda DKI Jakarta;
3. Menyatakan tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat ;
 4. Menyatakan penguasaan objek perkara oleh tergugat I,II dan III adalah secara tidak sah dan melawan hukum ;
 5. Menghukum tergugat II dan III untuk membayar ganti rugi terhadap sebagian tanah objek perkara yang sekarang telah berdiri rumah susun seluas 20.000 M2, dan harga yang wajar per meter sebesar Rp. 500.000,- jadi ganti rugi yang harus diserahkan kepada para penggugat adalah $20.000 \text{ M2} \times 500.000,- = \text{Rp. } 10.000.000.000,-$ (sepuluh Milyar rupiah) ;
 6. Menghukum tergugat II dan III untuk menyerahkan sebagian tanah objek perkara seluas 22.852 yang merupakan tanah kosong yang belum didirikan bangunan kepada para penggugat tanpa beban apapun, dan jika ingkar dengan bantuan alat keamanan Negara ;
 7. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.236.000,-(tiga juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah)
 8. Menolak gugatan para penggugat yang lain dan selebihnya .

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr. tanggal 17 Nopember 2016, dan tanggal 14 Desember 2016 yang dibuat oleh RINI PERTIWI, SH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. 438/Pdt.G/2015/ PN.Jkt..Utr., tanggal 8 Nopember 2016, dan telah diberitahukan kepada para Terbanding semula Penggugat I, Penggugat II Penggugat III dan Turut Terbanding semula Tergugat I masing masing pada tanggal 2 Desember 2016, tanggal 5 Desember 2016, tanggal 19 Desember 2016, 26 April 2017,Tanggal 4 Mei 2017, dan 8 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat II telah mengajukan Memori banding tertanggal 13 Pebruari 2017, diterima dibagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 13 Pebruari 2017, dan Memori



banding Pembanding II semula Tergugat III tanggal 29 maret 2017 diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 Maret 2017 diberitahukan kepada para Terbanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Turut Terbanding semula Tergugat I masing masing pada tanggal 26 April 2017, Tanggal 4 Mei 2017, dan 8 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 15 Juni 2017 diterima di Bagian Banding Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 15 Juni 2017 diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat masing masing pada tanggal 15 Juni 2017 dan tanggal 6 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 2 Desember 2016, tanggal 5 Desember 2016, tanggal 7 Desember 2016, dan tanggal 9 Desember 2016 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat II telah mengajukan Memori banding yang pada pokoknya :

- A. Surat Menteri Agraria Nomor 112/1961 sebagai dasar penguasaan Para Terbanding sudah tidak berlaku lagi.
- B. Judex Factie tingkat pertama salah dalam pertimbangan hukumnya karena tidak mempertimbangkan fakta dan bukti yang diajukan Para pembanding yang menyatakan Girik Terbanding tidak tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Maunda.



- C. Judex Factie tingkat pertama telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena Terbanding tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan.
- D. Dasar penguasaan tanah orang tua para Terbanding sebelumnya adalah Hak Milik yang berasal dari Redistribusi tanah, bukan Girik ataupun Hak Pakai sementara.
- E. Judex Factie tingkat pertama telah keliru dalam pertimbangan hukumnya karena orang tua para Terbanding telah melakukan pendaftaran tanah dan mengalihkan tanah perkara a quo kepada P.Purbawidjaja (Tergugat I).
- F. Judex Factie tingkat pertama telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena Pembanding memperoleh tanah perkara a quo dari pihak yng namanya terdaftar sebagai pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 64/Segara Makmur sehingga penguasaan tanah perkara a quo oleh Pembanding sah menurut hukum.
- G. Judex Factie tingkat pertama telah keliru dalam pertimbangan hukumnya karena bertentangan dengan prinsip hukum perlindungan terhadap pembeli beretiket baik, untuk selanjutnya uraian keberatan keberatan Pembanding I semula tergugat II terangkum dalam Memori banding Pembanding I semula Tergugat II tersebut .

Berdasarkan alasan alasan tersebut, mohon agar Judex Factie tingkat banding yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memutus dengan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Memori Banding dari Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr.tanggal 8 Nopember 2016 ;

MENGADILI SENDIRI.

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi pembanding semula Tergugat II untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan gugatan Para Terbanding semula para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk Verklaard) ;
3. Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara .

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan para Terbanding semula Para Pengugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara .

Atau apabila Judex Factie Tingkat berkehendak lain, Terbanding mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat III telah mengajukan Memori banding yang pada pokoknya :

- A. Pembanding mengajukan bukti-bukti Surat-surat baru pada Tingkat Banding .
- B. Almarhum P.Purbawidjaja (dahulu Tergugat I) telah meninggal dunia sejak 28 Juni 2004 , sehingga tidak dipanggilnya ahli waris P.Purbawidjaja merupakan pelanggaran terhadap Pasal 390 Herzen Inlandsch Reglement, Keputusan Ketua Mahkamah Agung, Yurisprudensi Mahkamah Agung dan azas Audi Et Alteram Partem.
- C. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak mencantumkan secara lengkap bukti-bukti yang telah diajukan didalam persidangan .
- D. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam sidang permusyawaratan Majelis hakim Pengadilan negeri Surabaya bukan Pengadilan negerin Jakarta Utara.
- E. Hukum Adat Indonesia mengenal ketentuan Daluarsa atau Rechtverwerking dan Para Terbanding tidak memiliki kapasitas hukum.
- F. Dasar penguasaan tanah orang tua Para Terbanding sebelumnya adalah Hak Milik yang berasal Redistribusi tanah, bukan Girik ataupun Hak pakai sementara.



- G. Orang tua para Terbanding telah melakukan Pendaftaran tanah dan mengalihkan tanah perkara a quo kepada Pembanding I.
- H. Pengausaan tanah perkara a quo oleh Pembanding II dan Pembanding III sah menurut hukum.
- I. Pertimbangan hukum Judex Factie tingkat Pertama dan amar putusan PN.Jakarta Utara bertentangan dengan prinsip hukum Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. untuk selanjutnya uraian keberatan keberatan Pembanding II semula Tergugat III terangkum dalam Memori bandingnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, mohon agar Judex Factie tingkat banding yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memutus dengan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima memori banding dari Pembanding II untuk seluruhnya .
2. Menyatakan batal putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr.tanggal 8 Nopember 2016, dan seluruh akibat hukumnya .
3. Menolak gugatan Para Terbanding (dahulu para Penggugat) untuk seluruhnya .
4. Menghukum Para Terbanding (dahulu Para Penggugat) untuk membayar yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Judex Factie Tingkat banding berkehendak lain, Pembanding II mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III telah mengajukan kontra Memori banding terhadap Memori banding dari Gubernur DKI Jakarta yang pada pokoknya :

- A. Surat Menteri Agraria Nomor 112/1961 sebagai dasar penguasaan Para Terbanding masih sah berlaku dan masih mempunyai kekuatan hukum mengikat hingga sekarang.



- B. Judex Factie tingkat pertama tidak salah dalam pertimbangan hukumnya karena telah mempertimbangkan fakta dan bukti yang diajukan Para pembanding , memang Girik Terbanding tidak tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Marunda tetapi tercatat di buku C desa Segara makmur.
- C. Judex Factie tingkat pertama tidak salah dalam pertimbangan hukumnya karena telah mempertimbangkan fakta dan jelas letak tanah para Terbanding.
- D. Judex Factie tingkat pertama tidak salah dalam pertimbangan hukumnya karena Hukum Adat Indonesia tidak mengenal ketentuan kedaluasrsa atau rechtverkewering.
- E. Judex Factie tingkat pertama tidak salah dalam pertimbangan hukumnya karena Para Terbanding sangat memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatannya.
- F. Dasar penguasaan tanah orang tua para Terbanding sebelumnya adalah Hak Milik yang berasal dari redistribusi tanah, sehingga diterbitkan Hak Pakasi Sementara dan Girik oleh Instansi terkait.
- G. Judex Factie tingkat pertama tidak salah dalam pertimbangan hukumnya karena orang tua para Terbanding tidak pernah melakukan pendaftaran tanah dan tidak pernah mengalihkan tanah perkara a quo kepada pihak lain .
- H. Judex Factie tingkat pertama tidak keliru dalam pertimbangan hukumnya karena Pembanding memperoleh tanah perkara a quo dari pihak yang tidak berhak, sehingga penguasaan tanah perkara a quo oleh Pembanding tidak sah menurut hukum dan melawan hukum.
- J. Judex Factie tingkat pertama tidak keliru dalam pertimbangan hukumnya karena dalam perkara a quo Pembanding bukanlah Pembeli beritikad baik. untuk selanjutnya uraian keberatan keberatan Para Terbanding semula Para penggugat terangkum dalam Kontra Memori bandingnya.



Bahwa berdasarkan paparan hukum yang dikemukakan didalam kontra memori banding tersebut yang didukung oleh fakta fakta hukum dan kebenaran, maka kami bermohon kepa Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan atau Majelis hakim Tinggi berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding/Tergugat II (Gubernur Provinsi DKI Jakarta) .
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr.tanggal 8 Nopember 2016 ;
3. Menghukum Pembanding/Tergugat II (Gubernur Provinsi DKI Jakarta) untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding terhadap Memori banding dari Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda DKI Jakarta yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Bahwa tidak relevan Pembanding/Tergugat III mengajukan Pasal 7 Undang-undang No.20 Tahun 1974 tentang Peradilan Ulangan dalam perkara a quo, kaena perkara a quo berjalan sebagaimana mestinya ;
- II. Tidak relevan Pembanding II mengajukan bukti bukti surat baru pada tingkat banding ;
- III. Ketidak hadiran Tergugat I/Terbanding bukan merupakan pelanggaran terhaap Pasal 390 Herzein Inlandsch Reglement, dan Keputusan Ketua Mahkamah Agung, Yurisprodensi Mahkamah Agung dan Azas Audi Et Alteram Partem ;
- IV. Putusan Pengadilanbn Negeri Jakarta Utara telah mencantumkan secara lengkap bukti-bukti yang telah diajukan dalam persidangan ;
- V. Putusan Pengadilanbn Negeri Jakarta Utara diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya bukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;



- VI. Hukum Adat Indonesia mengenal ketentuan daluarsa atau Rechtsverweerking dan Para terbanding memiliki Kapasitas Hukum mengajukan gugatan a quo ;
- VII. Dasar Penguasaan Tanah orang tua Terbanding sebelumnya adalah Girik C No.355 dan Surat Menteri Agraria tanggal 1-4-1961 No.SK 112/KA/12961, sambil menunggu keputusan mengenai Pemberian Hak Milik ;
- VIII. Orang tua Para Terbanding tidak pernah melakukan pendaftaran tanah dan mengalihkan tanah perkara a quo kepada Pembanding I (P.Purbawidjaja) ;
- IX. Penguasaan tanah perkara a quo oleh Pembanding/Tergugat II dan Pembanding Tergugat III tidak sah menurut hukum ;
- X. Pertimbangan Hukum Judex Factie tingkat pertama dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah bersesuaian dengan prinsip Hukum Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, uraian selengkapnya tertuang dalam kontra memori banding Para Terbanding semula Para Penggugat terhadap Memori banding dari Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda DKI Jakarta ;

Bahwa berdasarkan paparan hukum yang kami kemukakan diatas yang didukung oleh fakta-fakta Hukum dan kebenaran, maka kami bermohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan atau Majelis Hakim berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding/Tergugat III (Kepala Dinas Perumahan Dan Gedung PEMDA Provinsi DKI Jakarta) ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No.438/PDT.G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 8 Nopember 2016 ;
3. Menghukum Pembanding/Tergugat III (Kepala Dinas Perumahan Dan Gedung PEMDA Provinsi DKI Jakarta) untuk membayar biaya perkara yang timbul ;



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr. tanggal 8 Nopember 2016, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat II maupun memori banding yang telah diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat III masing-masing tertanggal 13 Pebruari 2017 dan tertanggal 29 Maret 2017 dan Surat kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 15 Juni 2017 berpendapat sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama dalam Provisi yang pada pokoknya menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat/Para Terbanding sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam provisi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum putusan Hakim tingkat Pertama dalam Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Eksepsi Tergugat II dan III tidak dapat diterima sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hokum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat denga alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari Surat Gugatan para Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa para Penggugat adalah anak kandung dari perkawinan almarhum Tjoa Wie Tjoan alias Untung Widjaja alias Huntung Widjaja yang telah meninggal dunia di Jakarta pada



tanggal 12 Agustus 1983 dengan almarhum Tan Pier Nio yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 28 Oktober 2012 ;

Menimbang, bahwa dalil gugatan para Penggugat selanjutnya menyatakan bahwa sejak tahun 1960, orang tua para penggugat telah menguasai lokasi tanah seluas kurang lebih 42.852 m2 yang dahulu terletak di Desa Segara makmur, Kecamatan Tjilintjing, Kabupaten Bekasi oleh warga tersebut dikenal dengan nama Empang Besar atau empang Bekasi sekarang setempat dikenal dengan Rt.007 Rw.07 Kelurahan Merunda, Kecamatan Tjilintjing Kota Jakarta Utara yang sekarang menjadi objek sengketa ;

Menimbang, bahwa para Penggugat/para Terbanding didalam petitumnya pada angka 3 mohon supaya menyatakan para Penggugat adalah pemilik sah atas lokasi tanah yang terletak di Rt.007 Rw.07 Kelurahan Marunda, Kecamatan cilincing Kota Jakarta Utara dalam Girik C No.355 persil yang D II atas nama Huntung Widjaja (orang tua para Penggugat) ;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan para Penggugat/para Terbanding tersebut tanah objek perkara adalah merupakan tanah milik orang tua para penggugat/para Terbanding atau dengan kata lain tanah objek sengketa adalah warisan dari orang tua para Penggugat/para Terbanding ;

Menimbang, bahwa dari gugatan para Penggugat/para Terbanding maka seharusnya para Penggugat/para Terbanding menyatakan tanah objek sengketa adalah merupakan warisan orang tua mereka yang mereka peroleh dengan cara mewarisi dari orang tua mereka ;

Menimbang, bahwa selain itu para penggugat/para Terbanding seharusnya memohon supaya mereka dinyatakan sebagai ahli waris dari orang tua mereka ;

Menimbang, bahwa para Penggugat/para Terbanding memohon supaya tanah objek sengketa dinyatakan sebagai milik mereka tetapi tidak jelas cara perolehannya ;

Menimbang, bahwa kepemilikan terhadap bidang tanah harus jelas cara perolehannya, apakah diperoleh karena warisan atau dengan cara yang lain ;



Menimbang, bahwa dari pernyataan para Penggugat/para Terbanding yang mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik orang tua mereka yang sudah meninggal dunia maka seharusnya para Penggugat/para Terbanding memohon supaya para Tergugat/para Terbanding dinyatakan sebagai ahli waris dari Huntung Widjaja dan selanjutnya para Penggugat/para Terbanding memohon supaya tanah objek sengketa adalah milik mereka yang diperoleh dari warisan orang tua mereka ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas gugatan para Penggugat tidak jelas atau kabur (abscuur libel) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat/para Terbanding tidak jelas atau kabur (abscuur libel) maka gugatan para Penggugat/para Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 8 Nopember 2016 Nomor : 438/Pdt.G/2015/PN,Jkt.Utr., dalam pokok perkara harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Penggugat/para Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan ;

Mengingat Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang No.20 tahun 1947 Undang- undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009, serta Pasal-pasal lain dari peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat II dan Tergugat III ;

DALAM PROVISI.



- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr.tanggal 8 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut :

DALAM EKSEPSI .

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr.tanggal 8 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut :

DALAM POKOK PERKARA.

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 438/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr.tanggal 8 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut :

MENGADILI SENDIRI.

- Menyatakan gugatan para Penggugat/para Terbanding tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk Verklaard) ;
- Menghukum para Penggugat/ para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin** tanggal **27 Nopember 2017** oleh Kami : **SUDIRMAN WP SH.MH** selaku Hakim Ketua Majelis **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH.,** dan **MOH.EKA KARTIKA.Em., SH. M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Senin** tanggal **18 Desember 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN**



SEMBIRING, SH.MH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH.,

SUDIRMAN WP.SH.MH.

2. MOH.EKA KARTIKA.Em,SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI

HEYMAN SEMBIRING,SH.MH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

2. Redaksi-----Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan-----Rp.139.000,-

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,