



PUTUSAN

Nomor 955/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN KELAS I A KHUSUS

yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada Tingkat Pertama, telah menjatuhkan PUTUSAN sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TONI MANSUR, bertempat tinggal di Jalan H. Subuh No. 100, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ranop Patuan Rico Siregar, S.H., M.H. Dkk, para Advokat pada Kantor Hukum Ranop Siregar & Partners yang beralamat di Komplek Angkasa Pura II Blok B16 No.10, Jalan Polonia, Karang Anyar, Neglasari - Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT**;

LAWAN:

- 1. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA CQ PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN (PPK) PENGADAAN TANAH JALAN TOL DEPOK ANTASARI**, berkedudukan di Jalan Pattimura Nomor 20, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Pujiono, S.H., M.H., Dkk, para Pegawai pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi No.99, RT.2/RW.1, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Marcellinus Wiendarto, S.H., M.H Dkk, para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Halaman 1 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



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

Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **PT. DUTA KARYA ADHITAMA**, berkedudukan di Jalan Pegangsaan Barat, Kav 6-12, Menteng, Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paulus Hersutanta, S.H. dan Jamalson E.Y. Huninhatu, S.H, para Advokat yang berdomisili di APL Tower Lt.43, Podomoro City, Jalan Let. Jend. S. Parman Kav. 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11470, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **PT LIMAS MITRASARANA**, alamat tidak diketahui, selanjutnya sebagai **Tergugat IV**;
5. **JUFRI (KUASA DARI RIFAT, MURTAMAH, H SAMBARI dan ABDUL JABAR MERUPAKAN PARA AHLI WARIS ALMARHUM H. ENTONG BIN MARIP)**, alamat tidak diketahui, selanjutnya sebagai **TERGUGAT V**;
6. **LURAH CILANDAK TIMUR**, beralamat di Jalan Bhakti No.48 A, RT.003/W.007, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedi Rohedi, S.H., M.H Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
7. **CAMAT PASAR MINGGU**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli Nomor: 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991, beralamat di Jalan Raya Ragunan No.16, RT.6/RW.1, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada kepada Dedi Rohedi, S.H., M.H Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah memeriksa bukti awal para pihak yang berperkara;
Setelah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan saksi;
Setelah melakukan pemeriksaan setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tanggal 19 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Oktober 2022 dalam register Nomor 955/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik dan pihak yang berhak atas sebidang tanah dengan luas 2.131 M2 (duaribu seratus tigapuluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan – Propinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebelumnya:
 - Sebelah Utara : Tanah milik/Kali Krukut
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Kamin
 - Sebelah Barat : Tanah milik Haji. Muhad
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Djibi
2. Bahwa tanah milik Penggugat diperoleh dari Tuan NAMIN Bin Haji. Naih berdasarkan Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 yang dibuat hadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Pasar Minggu Haji Doktorandus MANSOER WIRIATMADJA, Sarjana Hukum,-.
3. Bahwa adanya jual beli antara Penggugat dengan Tuan NAMIN Bin Haji. Naih ditegaskan melalui surat Camat Pasar minggu (Turut Tergugat II) Nomor: 352/1.755.19 tanggal 09 Juni 2022 atas balasan surat kuasa hukum Penggugat menjelaskan “ bahwa Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 terdapat dalam catatan/daftar dokumen AJB oleh Camat Pasar Minggu Selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
4. Bahwa sejak Penggugat memperoleh tanah miliknya seluas 2.131 M2 (duaribu seratus tigapuluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan – Propinsi DKI Jakarta, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 sebagaimana disebutkan pada point sebelumnya, selain menguasai fisik, Penggugat juga setiap tahunnya dengan taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dibuktikan dengan bukti pembayaran Pajak dengan Nomor

Halaman 3 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung sejak tahun 1996 s/d 2016, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tahun 1996 sebesar Rp. 1.141.700,-
- b. Tahun 1997 sebesar Rp. 1.330.100,-
- c. Tahun 1998 sebesar Rp. 1.443.700,-
- d. Tahun 1999 sebesar Rp. 1.435.700,-
- e. Tahun 2000 sebesar Rp. 1.529.300,-
- f. Tahun 2001 sebesar Rp. 1.527.300,-
- g. Tahun 2002 sebesar Rp. 1.527.300,-
- h. Tahun 2003 sebesar Rp. 1.527.300,-
- i. Tahun 2004 sebesar Rp. 1.687.900,-
- j. Tahun 2005 sebesar Rp. 1.787.400,-
- k. Tahun 2006 sebesar Rp. 2.795.400,-
- l. Tahun 2007 sebesar Rp. 2.795.400,-
- m. Tahun 2008 sebesar Rp. 3.097.000,-
- n. Tahun 2009 sebesar Rp. 3.803.300,-
- o. Tahun 2010 sebesar Rp. 5.739.000,-
- p. Tahun 2011 sebesar Rp. 5.739.000,-
- q. Tahun 2012 sebesar Rp. 5.739.000,-
- r. Tahun 2013 sebesar Rp. 11.314.620,-
- s. Tahun 2014 sebesar Rp. 27.138.780,-
- t. Tahun 2015 sebesar Rp. 39.000.492,-
- u. Tahun 2016 sebesar Rp. 33.486.300,-

5. Bahwa sejak Penggugat memperoleh tanah miliknya berdasarkan Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 hingga dibebaskan diajukannya gugatan ini belum pernah dialihkan kepada pihak manapun, bahkan ketika sebagian tanah milik Penggugat yakni seluas 1.377 M2 (seribu tigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) ditetapkan dan dibebaskan Tergugat I menjadi ruas Jalan Tol Depok Antasari, Penggugat belum pernah menerima bentuk ganti rugi dari Tergugat I.

TINDAKAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

6. Bahwa sebagian tanah Penggugat yakni seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) saat ini telah menjadi ruas Jalan Tol Depok Antasari yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana terdapat berdasarkan daftar Nominatif Pengadaan Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor: 59.3/6.31.74.300/Set P2T/Desari/ix/2016 tanggal 08 September 2016, dengan NIB 1.1 seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan.

7. Bahwa berdasarkan surat Permohonan Tergugat I tanggal 31 Januari 2017 No.010/Kons-Desari/RLO/II/2017, Perihal permohonan penitipan ganti kerugian, yang diajukan kuasa Tergugat I, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerima penitipan ganti rugi (konsinyasi) atas ganti rugi sebagian tanah milik Penggugat yakni dengan luas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi), selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui PENETAPAN Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 MENETAPKAN:

- a. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dibantu 2(dua) orang saksi melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian kepada Pemohon, kepada Penggugat selaku Termohon III.
- b. Meminta Bantuan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melakukan penawaran uang ganti ganti kerugian kepada TERGUGAT III selaku Termohon I.
- c. Meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan penawaran uang ganti kerugian kepada Tergugat IV selaku Termohon II.
- d. Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Depok agar memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Depok untuk melakukan penawaran uang ganti kerugian kepada Tergugat V selaku Termohon IV.

Atas sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok – Antasari, tercatat atas nama ex.PT. Adhi Karya, sebagaimana tersebut dalam daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor: 59.3/6.31.74.300/Set P2T/Desari/ix/2016 tanggal 08 September 2016, dengan NIB 1.1 seluas 1.377 M2 (seribu tigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan

Halaman 5 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam register perkara Nomor: 471/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 35.260.630.729,- (tigapuluh lima miliar duaratus enam puluh juta enam ratus tigapuluh ribu tujuh ratus dua puluh sembilan rupiah);

Dengan Syarat:

- a. Terdapat kesepakatan penyelesaian (perdamaian/dading) para termohon atau terdapat putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang memenangkan salah satu pihak dari para Termohon, dan
- b. Surat Pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan.
- c. Memerintahkan Jurusita untuk melaporkan kepada Ketua Pengadilan tentang penawaran uang ganti kerugian tersebut.
- d. Membebankan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 2.400.000,- (duajuta empat ratus rupiah).

8. Bahwa tindakan Tergugat I yang mengajukan Surat Permohonan Tergugat I tanggal 31 Januari 2017 No.010/Kons-Desari/RLO/II/2017, Perihal permohonan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah tindakan yang tidak mendasar. Seharusnya dengan dasar hak yang dimiliki oleh Penggugat atas tanah miliknya berdasarkan Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991, seharusnya Tergugat I memberikan menyerahkan biaya ganti kerugian atas tanah seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) kepada Penggugat.

9. Bahwa Penggugat juga sangat dirugikan dan keberatan atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan dalam Surat Permohonan Tergugat I tanggal 31 Januari 2017 No. 010/Kons-Desari/RLO/II/2017, Perihal permohonan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan bahwa tanah milik Penggugat yakni seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 adalah tanah ex. PT. ADhi Karya, yang nyata-nyatanya tanah tersebut merupakan tanah bekas tanah Tuan NAMIN Bin Haji. Naih yang dibeli Penggugat melalui Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 yang dibuat

Halaman 6 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Pasar Minggu.

10. Bahwa berdasarkan daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor: 59.3/6.31.74.300/Set P2T/Desari/ix/2016 tanggal 08 September 2016, dengan NIB 1.1 seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan yang dikeluarkan oleh Tergugat II Menyatakan Bahwa tanah milik Penggugat seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan objek perkara merupakan objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam register perkara Nomor: 471/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 35.260.630.729,- (tigapuluh lima miliar duaratus enampuluh juta enam ratus tigapuluh ribu tujuh ratus duapuluh sembilan rupiah) adalah merupakan KESALAHAN YANG SANGAT FATAL.

11. Bahwa dalam fakta yang sebenarnya yang merupakan objek perkara perdata Nomor: 471/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL adalah ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada Peta Bidang 01 dengan luas 7.587 M2 dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 75.870.000.000,- (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah), Selain itu yang menjadi dasar perkara perdata Nomor: 471/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL adalah PENETAPAN Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.03/CONS/2014/PN.JKT.SEL tanggal 22 Juli 2014 yang didasari surat Permohonan Tergugat I tanggal 17 Juli 2014.

12. Bahwa dengan demikian, maka sangat jelas bahwa tanah milik Penggugat yakni seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 yang saat ini menjadi ruas Jalan Tol Depok Antasari **BUKANLAH** merupakan objek perkara perdata Nomor: 471/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL.

13. Bahwa tindakan Tergugat I, yang tidak mau membayarkan uang ganti rugi kepada Penggugat, malah menitipkan uang ganti rugi atas tanah milik Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak menyerahkan langsung kepada Penggugat selaku pihak

Halaman 7 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



yang berhak menerima ganti rugi, adalah merupakan tindakan yang melawan hukum.

14. Bahwa ketentuan Pasal 40 Undang-undang Nomor; 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyebutkan bahwa "Pemberian ganti kerugian atas objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang berhak". Dalam faktanya Tergugat I justru menitipkan uang ganti kerugian tanah milik Penggugat seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan objek perkara sebesar Rp. 35.260.630.729,- (tigapuluh lima miliar duaratus enampuluh juta enamratus tigapuluh ribu tujuh ratus duapuluh sembilan rupiah).

15. Bahwa tindakan Tergugat I yang di ikut sertakan tindakan Tergugat dan Turut Tergugat lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena tidak dapat memperoleh haknya, dengan demikian cukup beralasan apabila majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut diatas, selanjutnya Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* kiranya berkenan untuk mengadili, memeriksa serta memberikan putusan, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 yang dibuat hadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Pasar Minggu Haji Doktorandus MANSOER WIRIATMADJA, Sarjana Hukum,- adalah Sah dan Berharga.
3. Menyatakan Penggugat adalah merupakan Pihak yang berhak atas sebidang tanah dengan luas 2.131 M2 (duaribu seratus tigapuluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan – Propinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebelumnya:
 - Sebelah Utara : Tanah milik/Kali Krukut;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Kamin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah milik Haji. Muhad;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Djibi;

4. Menyatakan tanah seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terdampak pembebasan jalan Tol Ruas Depok –Antasari adalah merupakan bagian tanah milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 yang dibuat hadapan Turut Tergugat II.

5. Menyatakan Penggugat adalah merupakan pihak yang berhak atas uang ganti rugi tanah seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terdampak pembebasan jalan Tol Ruas Depok -Antasari sebesar Rp. 35.260.630.729,- (tigapuluh lima miliar duaratus enampuluh juta enamratus tigapuluh ribu tujuh ratus duapuluh sembilan rupiah) yang dititipkan Tergugat I di titipkan oleh Tergugat I di Pengadilan Negeri Selatan berdasarkan PENETAPAN Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017.

6. Menyatakan tindakan Tergugat I yang menitipkan uang ganti kerugian tanah milik Penggugat seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan objek perkara sebesar Rp. 35.260.630.729,- (tigapuluh lima miliar duaratus enampuluh juta enamratus tigapuluh ribu tujuh ratus duapuluh sembilan rupiah) adalah perbuatan melawan hukum.

7. Memerintahkan Tergugat II untuk mengeluarkan Surat Pengantar atau kelengkapan administrasi lainnya yang keseluruhannya bertujuan untuk pencairan uang ganti rugi tanah seluas 1.377 M2 (seributigaratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terdampak pembebasan jalan Tol Ruas Depok -Antasari sebesar Rp. 35.260.630.729,- (tigapuluh lima miliar duaratus enampuluh juta enamratus tigapuluh ribu tujuh ratus duapuluh sembilan rupiah) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan setiap pihak untuk tunduk terhadap isi putusan perkara ini.

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 9 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, masing-masing pihak datang menghadap diwakili kuasanya sebagaimana tersebut di atas, kecuali untuk Tergugat IV dan Tergugat V yang tetap tidak datang menghadap atau menunjuk kuasanya untuk datang menghadap meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana terlampir di dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Siti Hamidah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa setelah surat gugatan dibacakan di persidangan, Penggugat menyatakan bahwa ada perbaikan surat gugatan Penggugat berkaitan dengan perubahan alamat Tergugat I, sedangkan Tergugat IV dan Tergugat V, alamatnya menjadi tidak diketahui;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawaban / Eksepsi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

(Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Memutus Perkara a quo)

1. Bahwa setelah menyimak isi dari gugatan Penggugat telah jelas dan nyata pada dalil-dalil permasalahan hukum yang diangkatnya berkaitan dengan tata kerja Prosedur Administrasi Negara yang dilakukan Tergugat I, hal ini dapat disimak dan dicermati diantaranya:

- a.** Menjadikan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Cq. Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Depok-Antasari selaku Tergugat I dalam gugatan perbuatan melawan hukum;
- b.** Judul Gugatan Penggugat adalah Gugatan Konsinyasi;
- c.** Dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan tindakan administrasi Tergugat I dalam Penitipan Ganti Rugi merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana gugatan angka 13 halaman 7 yang menyatakan: "...**tindakan Tergugat I, yang**

Halaman 10 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



*tidak mau membayarkan uang ganti rugi kepada Penggugat, malah menitipkan uang ganti rugi atas tanah milik Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak menyerahkan langsung kepada Penggugat selaku pihak yang berhak menerima ganti rugi, **adalah merupakan tindakan yang melawan hukum.***"

Maka jelas Penggugat memperlakukan perihal tata kerja administrasi Tergugat I yang melakukan penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Penetapan Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel.

2. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat secara tegas menyatakan subjek dan objek gugatan termasuk dalam pengertian Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU 51/2009), yaitu :

- Tergugat I merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sesuai Pasal 1 angka 8 UU 51/2009;
- Objek Gugatan adalah 1. Surat Permohonan Penitipan Ganti Kerugian Nomor: 010/Kons-DESARI/RLO/I/2017 dan 2. Penetapan Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Februari 2017, yang termasuk Pasal 1 angka 9 UU 51/2009.

3. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan Penitipan Uang Ganti Rugi merupakan Tindakan Administrasi dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Tindakan Tergugat I melakukan Penitipan Ganti Kerugian telah sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum, Pasal 89 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum, Pasal 128 Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah.
- Konsinyasi dilakukan ketika Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan permintaan Penitipan Ganti Kerugian kepada Instansi yang memerlukan tanah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan setelah menerima permintaan penitipan ganti kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.
- Penitipan ganti kerugian sebagaimana dimaksud diserahkan Pengadilan Negeri pada lokasi pembangunan setelah dilakukannya penetapan penitipan oleh Pengadilan Negeri.
- Penitipan Ganti Kerugian dilakukan dalam hal salah satunya objek pada pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - Sedang menjadi objek perkara di Pengadilan;
 - Masih dipersengketakan kepemilikannya.

4. Bahwa apabila Penggugat mempermasalahkan tindakan Administratif Tergugat I dalam menitipkan uang ganti rugi, maka **seharusnya dibuktikan oleh Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara** berkaitan dengan apakah penitipan ganti kerugian tersebut telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

5. Bahwa tindakan Tergugat I mengeluarkan Surat Nomor: 010/Kons-DESARI/RLO/I/2017 yang **merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara**, sehingga **setiap sengketa yang timbul atas keputusan tersebut wajib diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadilan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)** (selanjutnya disebut Perma 2/2019).

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah agung Tahun 2019

Halaman 12 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 2 dan angka 3 menyatakan pada intinya Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili perkara-perkara berkaitan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No.2 Tahun 2012) dan sengketa tindakan/perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan sesuai dengan ketentuan PERMA No 2 Tahun 2019.

7. Bahwa kewenangan absolut Pengadilan Negeri dibatasi dalam Pasal 134 HIR/Pasal 160 RBg dan Pasal 132 RV yang mengatur:

a. Pasal 134 HIR:

"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang"

b. Pasal 160 RBg:

"Tetapi dalam hal sengketa yang bersangkutan mengenai persoalan yang tidak menjadi wewenang mutlak pengadilan negeri, maka dalam taraf pemeriksaan mana pun kepada hakim dapat diadakan tuntutan untuk menyatakan dirinya tidak berwenang, bahkan hakim berkewajiban menyatakan hal itu karena jabatan"

c. Pasal 132 Rv:

"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, makai ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketik wenangannya karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang"

8. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut dalam memeriksa perkara terkait Pengadaan Tanah sebagaimana Yurisprudensi:

a. Putusan 560/Pdt.G/2019/PN.Bks, pertimbangan hukum menyatakan: *"bahwa oleh karena dalam perkara aquo, Penggugat menarik Tergugat VII dan Tergugat XI*

Halaman 13 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



yang merupakan Badan/Pejabat Pemerintahan dengan dasar Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal mana yang menurut PERMA Nomor 2 Tahun 2019 adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.”

b. Putusan 379/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst, pertimbangan hukum menyatakan: “Menimbang, bahwa perbedaan antara Perbuatan Melawan Hukum Biasa dengan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa hanya terletak pada subyeknya, bila dalam Perbuatan Melawan Hukum Biasa, subyeknya adalah perorangan atau badan hukum, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa tidak hanya meliputi instansi-instansi resmi yang berada dalam lingkungan eksekutif dibawah presiden, akan tetapi termasuk juga badan/pejabatn lain melaksanakan urusan resmi.”

c. Putusan 35/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel, pertimbangan hukum menyatakan: “bahwa perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintah sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Menimbang, bahwa berdasar Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019, tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), maka eksepsi Tergugat III mengenai kewenangan mengadili atau kompetensi absolut sebagaimana dipertimbangan diatas adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang (kompetensi absolut) memeriksa perkara gugatan Penggugat tersebut.”



d. Putusan 19/Pdt.G/2017/PN.Dmk, Pertimbangan Hukum menyatakan: "*Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan hukum Tergugat II dan tergugat III dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 13/Desa Pulosari atas nama Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia (sekarang KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA/TERGUGAT I) tersebut adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Tergugat II atas usulan Tergugat II yang mana kapasitas dari Tergugat III adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal mengeluarkan produk berupa penerbitan Sertifikat yang tentunya hal itu menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai kewenangan absolut Tergugat II dan Tergugat III beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnya untuk dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri Demak tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut.*"

9. Bahwa oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Ic. Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka demi hukum berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR/Pasal 160 RBg dan Pasal 132 RV, **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.**

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap gugatan Penggugat patut untuk ditolak, sebab dari dalil-dalil atas peristiwa hukum yang diangkat untuk dimintakan keadilannya dalam pemeriksaan, bukan merupakan kewenangan absolut dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tetapi merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian dasar-dasar hukum, dan argumentasi tersebut di atas, secara Yuridis gugatan Penggugat merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Halaman 15 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Maka menjadi tidak berlebihan kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili Gugatan *a quo* dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

B. Eksepsi *Error In Persona*

(Penggugat Salah Menarik Tergugat I Sebagai Pihak)

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 13 halaman 7 yang menyatakan "*Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak mau membayarkan uang ganti kerugian kepada Penggugat, malah menitipkan uang ganti rugi atas tanah milik Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak menyerahkan langsung kepada Penggugat selaku Pihak yang berhak menerima ganti rugi adalah merupakan tindakan yang melawan hukum*" karena dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada, sebab Penggugat pada saat dilakukan Identifikasi dan Inventarisasi tidak mengajukan keberatan dan bukti kepemilikan hak atas tanah.

2. Bahwa selain itu, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Depok-Antasari adalah Tim Pengadaan Tanah Intern yang dibentuk Kementerian Pekerjaan Umum berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No 391/KPTS/M/2022 Tanggal 20 April 2022 sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pembayaran sesuai Daftar Nominatif yang dikeluarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah, sehingga bukan pihak yang mengetahui kebenaran siapa pemilik tanah *a quo*.

3. Bahwa Tergugat I dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Pasal 27 menyatakan:

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), **Instansi yang memerlukan tanah mengajukan Pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.**
- (2) **Pelaksanaan Pengadaan Tanah** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

Halaman 16 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



- a. **Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;**
- b. penilaian Ganti Kerugian;
- c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. pelepasan tanah Instansi.

(3) Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

(4) Beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

4. Bahwa Instansi yang memerlukan tanah (Ic. Tergugat I) dalam serangkaian proses ini bertugas **sebagai juru bayar**, bukan sebagai **Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang merupakan tugas Lembaga Pertanahan** (Ic. Tergugat II) berdasarkan ketentuan Presiden Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 78 menyebutkan:

(1) *Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah.*

(2) **Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.**

5. Bahwa selain Tergugat I bukan merupakan pihak yang melakukan Identifikasi dan Inventarisasi serta validasi kepemilikan hak atas tanah, Tergugat I juga bukan pemilik hak atas tanah *a quo*. Sehingga gugatan *a quo* seharusnya diajukan kepada pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah *a quo*.

6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat diketahui, bukti Penggugat terhadap tanah *a quo* merupakan Akta Jual Beli No. 71.-/PSM/II./1991 tanggal 5 Februari 1991. Padahal sesuai

Halaman 17 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Peraturan Perundang-Undangan tentang pertanahan Akta Jual Beli bukan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

(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 yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penertiban sertipikat tersebut”.

7. Bahwa dengan menarik Tergugat I sebagai Pihak dalam gugatan a quo merupakan hal yang keliru dan tidak berdasar dikarenakan Tergugat I bukan pihak yang melakukan Identifikasi dan Inventarisasi serta validasi kepemilikan hak atas tanah dan Tergugat I juga bukan pemilik hak atas tanah a quo.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian, dasar-dasar hukum, dan argumentasi tersebut di atas, terbukti secara Yuridis gugatan Pengugat menjadi salah pihak (*error in persona*). Maka, menjadi tidak berlebihan kiranya bagi Tergugat I kepada ketua Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat menolak keseluruhan Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

C. Eksepsi Daluarsa

1. Bahwa setelah dicermati gugatan Penggugat pada angka 13 menyatakan “...malah menitipkan uang ganti rugi atas tanah milik Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak menyerahkan langsung kepada Penggugat selaku Pihak yang

Halaman 18 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



berhak menerima ganti rugi...” merupakan dalil ketidakpahaman Penggugat terhadap Pengadaan Tanah dimana pihak yang berhak telah ditentukan pada tahapan Inventarisasi dan Identifikasi yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pengadaan Tanah.

2. Bahwa dalam proses pengadaan tanah, Pihak yang berhak ditentukan pada tahapan Inventarisasi dan Identifikasi yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah (lc. Tergugat II) sebagaimana dijelaskan pada tahapan berikut:

- Hasil Inventarisasi dan Identifikasi diserahkan oleh Ketua Satuan Tugas kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan Berita Acara Hasil Inventarisasi dan Identifikasi.
- Selanjutnya Output dari kegiatan tersebut berupa peta bidang dan daftar nominatif, kemudian pihak yang berhak pada peta bidang dan daftar nominatif tersebut diumumkan di Kantor Kecamatan/Kelurahan/Desa selama 14 (empat belas) hari.
- Bilamana pada rentang tersebut dalam hal pihak yang berhak keberatan atas hasil Inventarisasi dan Identifikasi dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hasil Inventarisasi dan Identifikasi diumumkan.

3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum, telah diatur mekanisme keberatan terhadap pihak yang berhak pada peta bidang dan daftar nominatif, faktanya Penggugat pada saat proses pengumuman hasil Inventarisasi dan Identifikasi dalam rentang waktu yang diberikan tidak mengajukan keberatan sebagai pihak yang berhak pada peta bidang Inventarisasi Tol Desari (revisi) No. 21/INVENT/2016 No. Bidang 1.1 Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur, Jakarta Selatan.

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi:

“Pasal 29

(4) Dalam hal tidak menerima hasil Inventarisasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3), Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan dalam waktu paling lama 14

Halaman 19 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



(empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil Inventarisasi dan Identifikasi"

5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut apabila Penggugat keberatan atau tidak menerima hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah seharusnya mengajukan keberatan kepada Panitia Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari kerja, namun faktanya dalam kurun waktu tersebut Penggugat tidak mengajukan keberatan dan menerima hasil Inventarisasi dan Identifikasi tersebut.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian dasar-dasar hukum, dan argumentasi tersebut di atas, terbukti secara Yuridis gugatan para Pengugat menjadi Eksepsi Daluarsa. Maka, menjadi tidak berlebihan kiranya bagi Tergugat II bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak keseluruhan Gugatan *a quo* dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

D. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena tidak menyebutkan dasar alas hak atas tanah sebagaimana disebutkan dengan Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan halaman 2 menyebutkan sebagai pemilik sebidang tanah dengan seluas 2.131 M2 yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang diperoleh dari Tuan Namin Bin Haji Naih berdasarkan Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991.
2. Bahwa Penggugat sebagaimana yang dijelaskan pada Posita 2 dan 3 tidak menjelaskan secara rinci, bagaimana perolehan Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991. Penggugat hanya menceritakan Objek sengketa *a quo* diperoleh dari Tuan Namin Bin Haji Naih tanpa menjelaskan alas hak yang dimiliki oleh Tuan Namin Bin Haji Naih.
3. Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan dalam Posita 3 terdapat Surat Camat Pasar Minggu yang menjelaskan terkait Akta Jual Beli:

Halaman 20 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



71.-/PSM/II./1991 terdapat dalam catatan. Namun tidak dijelaskan dokumen perolehan atas akta jual beli tersebut serta Surat Camat Pasar Minggu bukanlah pengakuan bukti kepemilikan atas objek tanah *a quo*.

4. Bahwa selain kabur dan tidak jelas mengenai alas hak atas tanah terhadap Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II./1991, gugatan Penggugat juga tidak secara jelas menerangkan penguasaan fisik yang dilakukan terhadap objek tanah *a quo*.

5. Bahwa Penggugat hanya menjelaskan telah melakukan pembayaran pajak sejak tahun 1996 sampai 2016 berdasarkan NPWP. Hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan karena tanah dibayarkan berdasarkan Penetapan oleh pemungut PBB dengan dikeluarkannya Nomor Objek Pajak.

Dengan demikian, berdasarkan uraian, dasar-dasar hukum, fakta-fakta dan argumentasi tersebut di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat Tidak jelas dan kabur. Dengan ini, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Penggugat Tidak Jelas) dan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara di bawah ini.

2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan kepentingan hukum Tergugat I dalam pemeriksaan perkara *a quo*.

3. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat angka 13 yang menyatakan "...tindakan Tergugat I, yang tidak mau membayarkan uang ganti rugi kepada Penggugat, malah menitipkan uang ganti rugi atas tanah milik Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak menyerahkan langsung kepada Penggugat selaku pihak yang berhak menerima ganti rugi, adalah merupakan tindakan yang melawan hukum..." merupakan ketidakpahaman Pengugat dalam pelaksanaan pembayaran ganti



kerugian dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

4. Bahwa permohonan penitipan ganti kerugian yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dilakukan berdasarkan Surat Keterangan dari Ketua pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 31/6.31.74.300/SETP2T/DESARI/I/2017 Perihal Pelaksanaan Penitipan Uang Ganti Rugi di Pengadilan tanggal 20 Januari 2017, yang dimana **dalam surat tersebut dijelaskan Bidang 1.1 sedang menjadi Objek Perkara Sengketa Kepemilikan.**

5. Bahwa penitipan ganti kerugian yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang berbunyi:

"Pasal 86

(1) Dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, Instansi yang memcrlukan tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri pada wilayah lokasi pcmbangunan untuk Kepcntingan Umum.

(2) Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

(3) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:

a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;

b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/ atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah mempccroleh kekuatan hukum tetap;

c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya; atau

d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:

- 1. sedang menjadi Objek perkara di pengadilan;*
- 2. masih dipersengketakan kepemilikannya;*
- 3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau*
- 4. menjadi jaminan di bank.*

Halaman 22 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



(4) *Bentuk Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa uang dalam mata uang rupiah.*

(5) *Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.”*

6. Bahwa tindak lanjut Surat Keterangan dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengenai alasan Penitipan Ganti Kerugian Bidang 1.1, maka Tergugat I melakukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Tindakan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 yang berbunyi:

(1) Penitipan Ganti Kerugian di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri.

(2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan melampirkan:

- a. surat keterangan dari Ketua pelaksana Pengadaan Tanah mengenai alasan penitipan ganti kerugian;
- b. nama Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian yang dititipkan;
- c. undangan pemberian Ganti Kerugian;
- d. surat-surat:

- 1) Berita Acara Kesepakatan Musyawarah;
- 2) Berita Acara Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan;
- 3) Berita Acara Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 4) Berita Acara Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya
- 5) Berita Acara Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;



6) Berita Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di Pengadilan;

7) Berita Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya;

8) Berita Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian diletakan sita oleh pejabat yang berwenang; atau

9) Berita Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

(3) Dalam hal Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri, pelaksanaan penitipan dibuat dalam Berita Acara Penitipan Ganti Kerugian.

(4) Berita Acara Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat sesuai dengan Lampiran XXIX.

7. Bahwa dari apa yang telah dijelaskan di atas, maka tindakan Tergugat I dalam melakukan Permohonan Penitipan Ganti Kerugian terhadap No. Bidang 1.1 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 14 yang menyatakan "...Tergugat I justru menitipkan uang ganti kerugian tanah milik Penggugat seluas 1.377 M2..." merupakan dalil yang tidak berdasar dan upaya klaim sepihak terhadap No Bidang 1.1.

9. Bahwa sebagaimana Daftar Nominatif Nomor: 59.3-6.31.74.300-SetP2T-Desari-IX-2016, terdapat beberapa Pihak yang Berhak terhadap Objek Sengketa *a quo* antara lain Ex. PT. Adhi Karya, Penggugat dan PT. Duta Karya. Klaim sepihak yang dilakukan Penggugat atas Bidang Tanah No. 1.1 **adalah hal yang tidak dibenarkan**, Penggugat haruslah terlebih dahulu membuktikan kepemilikan atas bidang tanah No 1.1, Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 60 s.d Pasal 62 Pepres Nomor 71 Tahun 2012 yang menyatakan:

"Pasal 60

Halaman 24 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



(1)Peta Bidang Tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 diumumkan di kantor kelurahan/ desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja.

(2)Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan.

Pasal 61

(1)Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

(2)Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif.

(3)Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.

(4)Dalam hal terjadi perbedaan perhitungan luas antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.

(5)Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan.

Pasal 62

Hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian."



10. Bahwa dari apa yang sudah diuraikan diatas dalam perkara *a quo*, Penggugat mengklaim yang paling berhak menerima uang ganti rugi atas tanah pada objek perkara pada Penetapan No. 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel yang telah dititipkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Namun Penggugat belum pernah menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku dan valid sesuai peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian dasar-dasar hukum, fakta-fakta, dan argumentasi-argumentasi di atas, terbukti Gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan secara hukum, maka patut kiranya bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan uraian hal-hal tersebut di atas adalah beralasan jika Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor: 955/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel untuk kiranya berkenan memutus dalam putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang untuk Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo*;
3. Menolak Gugatan Penggugat atau Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat I sebagai Pihak yang beritikad baik dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya;
3. Menyatakan proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pembangunan jalan Tol Ruas Depok-Antasari telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
4. Menyatakan Tergugat I tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas Gugatan *a quo*;

Halaman 26 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, Tergugat I mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan Jawaban / Eksepsi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

a. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 2, Penggugat menyatakan:

"Bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik dan pihak yang berhak atas sebidang tanah dengan luas 2.131 m² yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebelumnya:

- *Sebelah Utara : Tanah Milik/Kali Krukut;*
- *Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Kamin;*
- *Sebelah Barat : Tanah Milik Haji Muhad;*
- *Sebelah Timur : Tanah Milik Djibi."*

b. Bahwa selanjutnya di dalam dalil gugatannya pada angka 2 halaman 2, Penggugat menyebutkan bahwa tanah milik Penggugat diperoleh dari Tuan Namin Bin Haji berdasarkan Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II/1991 tanggal 05 Februari 1991 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Pasar Minggu, Haji Doktorandus Mansoer Wiriadmadja, Sarjana Hukum;

c. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

"(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

d. Bahwa dikarenakan tidak jelasnya mengenai alas hak atas tanah terhadap Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II/1991 yang dipunyai oleh

Halaman 27 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Penggugat, serta dihubungkan dengan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana Sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA INI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

a. Bahwa sebagaimana petitum gugatan Para Penggugat pada angka 7 halaman 22, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- *Memerintahkan Tergugat II untuk mengeluarkan Surat Pengantar atau kelengkapan administrasi lainnya yang keseluruhannya bertujuan untuk pencairan uang ganti rugi tanah seluas 1.377 m² (Seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terdampak pembebasan jalan Tol Ruas Depok – Antasari sebesar Rp. 35.260.630.729,- (Tiga puluh lima miliar dua ratus enam puluh juta enam ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh sembilan rupiah);*

b. Bahwa perintah dari Penggugat kepada Tergugat II yang pada intinya untuk mengeluarkan Surat Pengantar atau kelengkapan administrasi lainnya yang bertujuan untuk pencairan uang ganti rugi tanah seluas 1.377 m² (Seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terdampak pembebasan jalan Tol Ruas Depok – Antasari sebesar Rp. 35.260.630.729,- (Tiga puluh lima miliar dua ratus enam puluh juta enam ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh sembilan rupiah) sangat terkait erat dengan Keputusan Tata Usaha Negara;

c. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara

Halaman 28 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

d. Bahwa selanjutnya menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, Rumusan hukum kamar Tata Usaha Negara:

1) Huruf E angka 1 menyebutkan perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara Pasca berlakunya Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara:

a)

Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan;

b)

Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang biasa disebut dengan **onrechsmatige overheidsdaad**);

2) Huruf E angka 3 objek gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara meliputi yang sebagian meliputi:

a)

Penetapan tertulis dan/atau tindakan Faktual;

b)

Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan;

c)

Diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik (keputusan tata usaha negara dan/atau tindakan yang bersumber dari kewenangan terikat atau kewenangan bebas);

d)

Bersifat: Konkret-individual, abstrak-individual, konkret umum;

e. Berdasarkan uraian-uraian diatas tersebut, Tergugat II mohon kepada majelis hakim berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan menurut Pasal 134 HIR untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima eksepsi Tergugat II mengenai kewenangan Kompetensi Absolut;



- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Memutuskan gugatan penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
2. Bahwa 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 dalil-dalil gugatan Penggugat adalah terkait adanya Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yaitu pada tahun 2016 dari sebagian tanah milik Penggugat seluas 1.377 m² (*Seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi*) yang terdampak Pembebasan Jalan Tol Ruas Depok – Antasari;
4. Bahwa proses pembebasan tanah yang dilakukan pada tahun 2016 oleh Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana terdapat berdasarkan daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor: 59.3/6.31.74.300/Set P2T/Desari/ix/2016 tanggal 08 September 2016, dengan NIB 1.1 seluas 1.377 m² (*Seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi*) terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, diantaranya yaitu Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat merupakan pihak yang berhak atas uang ganti rugi tanah seluas 1.377 m² (*Seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi*) yang terdampak Pembebasan Jalan Tol Ruas Depok –

Halaman 30 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Antasari sebesar Rp. 35.260.630.729,- (*Tiga puluh lima miliar dua ratus enam puluh juta enam ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh sembilan rupiah*) dikarenakan tidak jelasnya mengenai alas hak atas tanah terhadap Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II/1991 yang dipunyai oleh 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 Tergugat II, agar yang terhormat Majelis Hakim Memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

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

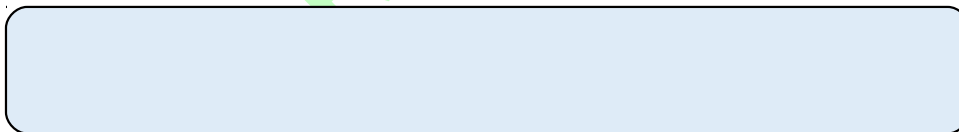
Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat III telah mengajukan Jawaban / Eksepsi sebagai berikut :

Sebelum TERGUGAT III menggapai seluruh dalil PENGGUGAT, maka terlebih dahulu TERGUGAT III menyampaikan sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil dalam surat gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III;
- Bahwa Jawaban TERGUGAT III dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara;
- Bahwa Jawaban TERGUGAT III harus dianggap merupakan satu kesatuan dan tidak terpisah-pisahkan satu sama lain.



A. DALAM EKSEPSI



1. Bahwa PENGUGAT tidak berkualitas dan tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat, dan TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Gugatannya yang intinya mendalilkan PENGUGAT sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas 2.131 M2 (dua ribu seratus tiga puluh satu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik/Kali Krukut
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Kamin
- Sebelah Barat : Tanah milik Haji Muhad
- Sebelah Timur : Tanah milik Djibi

2. Bahwa PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT, karena PENGUGAT merupakan Pihak yang berperkara dalam Perkara Perdata No.471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, Pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tahun 2016;

3. Bahwa Perkara Perdata No.471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, telah mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat dan DENGAN TEGAS DAN TERANG MENYATAKAN TERGUGAT III ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DAN SEKALIGUS SEBAGAI PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI RUGI ATAS TANAH YANG TERKENA PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL DEPOK – ANTASARI berdasarkan PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI KEDUA (PK-2), MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 991 PK/PDT/2021 PADA TANGGAL 23 DESEMBER 2021, juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/PDT/2018/PT DKI., tanggal 22 Mei 2018 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 471/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 5 September 2017;

Halaman 32 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



4. Bahwa yang menjadi dasar atau objek dari gugatan PENGUGAT adalah PENETAPAN Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 08 Februari 2017, atas sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok – Antasari, yang tercatat atas nama **ex PT. Adhi Karya**, hal mana berdasarkan Pertimbangan Hukum dalam Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 yang dengan tegas dinyatakan bahwa :

*“Atas sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari, tercatat atas nama Ex. PT. Adhi Karya, sebagaimana tersebut dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, seluas 1,377 m2, terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, yang sedang menjadi objek perkara Nomor : **471/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.35,260,630,729,- (tiga puluh lima milyar dua ratus enam puluh juta enam ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh sembilan rupiah)”**. Dengan syarat :*

a. atau terdapat Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang memenangkan salah satu pihak dari Para Termohon.

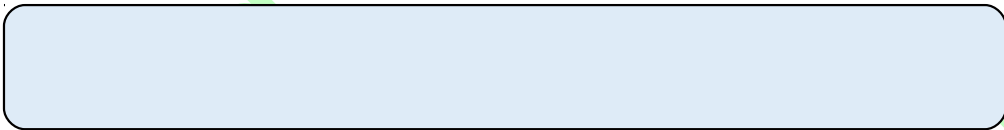
5. Bahwa berdasarkan Penetapan Konsinyasi Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT, karena PENGUGAT merupakan Pihak Yang Kalah dalam Perkara Perdata No.471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, sehingga **TIDAK TERBANTAHKAN LAGI SECARA HUKUM TERGUGAT III ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DAN SEKALIGUS SEBAGAI PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI RUGI ATAS TANAH YANG TERKENA PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL DEPOK – ANTASARI** berdasarkan Penetapan Konsinyasi Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017;

Bahwa berdasarkan argumentasi di atas, jelas terbukti bahwa **PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS DAN TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT.** Maka, mohon agar Yang Mulia

Halaman 33 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.



1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 1 halaman 2, dengan tegas menyatakan bahwa : ***“Bahwa PENGGUGAT adalah merupakan pemilik dan pihak yang berhak atas sebidang tanah seluas 2131 m2 yang terletak di Kel. Cilandak, Kec. Pasar Minggu, dengan batas-tatas sebelumnya :***

- ***Sebelah Utara : Tanah Milik/Kali Krukut***
- ***Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Kamin***
- ***Sebelah Barat : Tanah Milik Haji Muhad***
- ***Sebelah Timur : Tanah Milik Djibi”.***

2. Bahwa batas-batas tanah penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak sesuai dengan lokasi tanah sebagaimana diuraikan dalam dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, pada Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017.

3. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan setiap tahunnya taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dibuktikan dengan bukti Pembayaran Pajak dengan Nomor Wajib Pajak: 31.71.030.001.006-0177.0 sejak tahun 1996 s/d 2016.

4. Bahwa tidak jelas dan kabur karena lokasinya berbeda dengan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, sebagaimana ditegaskan dalam surat Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pasar Minggu No. II.209/-1.722 tanggal 19 November 2019 yang menerangkan sebagai berikut:

Berdasarkan basis data PBB-P2 atau peta PBB-P2 kondisi per 1 Januari 2013 (pelimpahan dari Direktorat Jenderal Pajak) NOP 31.71.030.001.006-0166.0 (yang sekarang telah dipecah ke NOP 31.71.030.001.008-

Halaman 34 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



0893.0) dan NOP 31.71.030.001.006-0177.0 adalah objek pajak yang berbeda.

5. Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya pada angka 2 halaman 2, menyatakan, tanah milik PENGUGAT diperoleh dari Tuan Namin Bin Haji Naih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 5 Februari 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Pasar Minggu, Haji Doktorandus Mansoer Wiriattmaja, Sarjana Hukum.

6. Bahwa objek sengketa tanah yang di Klaim PENGUGAT seluas 2131 m2 dalam gugatan *a quo* adalah tidak jelas karena PENGUGAT tidak menjelaskan alas hak atas tanah tersebut.

7. Bahwa PENGUGAT sama sekali tidak dapat menguraikan dan/atau menjelaskan letak tanahnya secara pasti dan alas hak katas tanahnya agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dan dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) dalam objek perkara. Hal ini telah digaris bawahi dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

7.1. Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

7.2. Putusan MA No.1559 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima". dalam Petitumnya, Penggugat hanya meminta kepada Majelis Hakim dalam Perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat II dan Tergugat II agar membayar ganti rugi yang tidak dirinci nilai ataupun besarnya. Hal ini jelas-jelas menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*).

8. Bahwa oleh karena dalil PENGUGAT atas batas-batas tanah atas Objek Sengketa, lokasinya tidak jelas tidak jelas dan tidak lengkap (obscur libel), maka dapat disimpulkan bahwa gugatan PENGUGAT *a quo* telah disusun secara tidak cermat, tidak jelas, dan tidak lengkap (*obscur libel*), dan oleh karena itu mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 35 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian diatas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- Mohon apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara berikut ini;



Bahwa TERGUGAT III dalam Jawaban ini terlebih dahulu menjelaskan asal usul kepemilikan atas tanah (objek perkara a quo), dimana tanah objek perkara a quo semula adalah milik dan dikuasai oleh PT. Adhi Karya, yang kemudian beralih dan dikuasai secara sah dan legal oleh PT. Duta Karya Adhitama sampai saat ini, dengan Riwayat Peralihan Hak Atas Tanah sebagai berikut:

- a. Bahwa pada tanggal 23 Desember 1988, PT Adhi Karya telah menjual bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur seluas 13.375m² tersebut kepada Yayasan Bina Adhi Sejahtera sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 6/JS/XII/1988, tanggal 23 Desember 1988, dibuat di hadapan Ny. Siti Rachmani Widarso, SH., Notaris di Jakarta;
- b. Bahwa pada tanggal 9 Februari 1994, Yayasan Bina Adhi Sejahtera telah menjual tanah HGB No. 2/Cilandak Timur seluas 13.375m² tersebut kepada Yayasan Sekar Adhi Swareksa, sebagaimana tersebut dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 139, tanggal 9 Februari 1994, dibuat di hadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta;
- c. Bahwa pada tanggal 21 Maret 1997, Yayasan Sekar Adhi Swakersa telah menjual tanah HAK GUNA BANGUNAN No

Halaman 36 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



2/Cilandak Timur seluas 13.375m² tersebut kepada PT. Putra Surya Perkasa, sebagaimana tersebut dalam Akta Pengalihan Hak Atas Tanah No. 76, tanggal 21 Maret 1997, dibuat dihadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta;

d. Bahwa berdasarkan peralihan hak atas tanah HAK GUNA BANGUNAN No 2/Cilandak Timur seluas 13.375m² tersebut kepada PT. Putra Surya Perkasa, dengan demikian tanah HAK GUNA BANGUNAN No. 2/Cilandak Timur menjadi bagian dari keseluruhan tanah milik PT. Putra Surya Perkasa di lokasi tersebut di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasa Minggu, Jakarta selatan, yaitu seluas 36.266m²;

e. Bahwa pada tanggal 15 April 1997, PT. Putra Surya Perkasa berdasarkan Akta Perjanjian Anjak Pitungan (*Factoring*) No. 139, tanggal 15 April 1997, yang dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, SH., Notaris di Jakarta, telah menjaminkan bidang tanah seluas 36.266m² termasuk di dalamnya tanah Obyek Gugatan tersebut kepada 11 perusahaan pembiayaan (*finance company*), guna menjamin pinjaman sebesar Rp.55.000.000,- dengan perincian sebagai berikut”:

- 1). PT. BBL Dharma Finance: Rp.10.500.000.000,-
- 2). PT. Danamon Finance: Rp.10.000.000.000,-
- 3). PT. Gajah Surya Finance: Rp. 2.000.000.000,-
- 4). PT. KLC Dharma Finance: Rp. 5.000.000.000,-
- 5). PT. Lippo Merchants Finance: Rp. 5.000.000.000,-
- 6). PT. Mediasarana Multi Finance: Rp. 2.500.000.000,-
- 7). PT. SMBC Indonesia Finance: Rp. 5.000.000.000,-
- 8). PT. Summit Sinar Mas Finance: Rp. 3.000.000.000,-
- 9). PT. Swadharma Surya Finance: Rp. 5.000.000.000,-
- 10). PT. Tifa Mutual Finance Corp.: Rp. 2.000.000.000,-
- 11). PT. Dharmala Sejahtera Finance: Rp. 5.000.000.000,-

f. Bahwa pada tanggal 2 Oktober 2000, berdasarkan Akta Perjanjian Penyerahan Aset sebagai pelunasan Kewajiban Anjak Pitutang (*Factoring*) No.5, tanggal 2 Oktober 2000, yang dibuat di hadapan Alfira Kencana, S.H., pengganti Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta, PT. Putra Surya Perkasa telah mengalihkan hak atas bidang tanah tersebut kepada 11 finance company/perusahaan pembiayaan tersebut guna melunasi kewajiban pembayaran

Halaman 37 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



anjak piutang, sehingga dengan demikian bidang tanah seluas 36.266m² termasuk di dalamnya tanah Obyek Gugatan tersebut menjadi milik bersama para kreditur dengan jumlah 11 perusahaan pembiayaan (*finance company*) tersebut di atas, masing-masing memiliki hak sesuai besarnya piutang secara proporsional dalam anjak piutang tersebut, yakni :

1).	PT. BBL Dharma Finance:.....	19,09%
2).	PT. Danamon Finance:.....	18,18%
3).	PT. Gajay Surya Finance:.....	3.63%
4).	PT. KLC Dharma Finance:.....	9,09%
5).	PT. Lippo Merchants Finance:.....	9,09%
6).	PT. Mediasarana Multi Finance:.....	4,54%
7).	PT. SMBC Indonesia Finance:.....	9,09%
8).	PT. Summit Sinar Mas Finance:.....	5,45%
9).	PT. Swadharma Surya Finance:.....	9,09%
10).	PT. Tifa Mutual Finance Corporation:.....	3.63%
11).	<u>PT. Dharmala Sejahtera Finance:.....</u>	<u>9,09%</u>
	Total:.....	100%

g. Bahwa kemudian TERGUGAT III (PT. Duta Karya Adhitama) telah membeli seluruh hak atas tanah bersama tersebut dari 11 perusahaan pembiayaan (*finance company*) tersebut di atas, berdasarkan akta-akta sebagai berikut:

- 1) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 233, tgl. 22 Juni 2007 antara PT. Buana Finance, Tbk (eks PT. BBL Dharmala Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;
- 2) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 121, tgl 17 Oktober 2013 antara PT. Haribowo Bersama (eks PT. SMBC Indonesia Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Aryanti Artisari, SH., Notaris di Jakarta;
- 3) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 82, tgl. 17 November 2006 antara PT. Equity Finance Indonesia (eks PT. Gajah Surya Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;
- 4) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 45, tgl. 8 November 2011 antara PT.KLC Dharmala Finance dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Andalia Farida, SH., Notaris di Jakarta;

5) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 53, tanggal 16 Februari 2007 antara PT. Mediasarana Multi Finance dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;

6) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 40, tgl. 13 November 2013 antara PT. Ekadana Propertindo (eks PT. Danamon Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Aryanti Artisari, SH., Notaris di Jakarta;

7) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 286, tgl. 29 Mei 2007 antara PT. Summit Otto Finance (eks PT. Summit Sinar Mas Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;

8) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 51, tgl. 7 September 2006 antara PT. Swardharma Surya Finance dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH. Notaris di Jakarta;

9) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 42, tgl. 9 November 2006 antara PT. Tifa Finance dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;

10) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 126, tgl. 19 September 2006 antara PT. Interartha Multi Finance (eks PT. Dharmala Sejahtera Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;

11) Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 6, tanggal 4 Februari 2021 antara PT. Limas Mitra Sarana (dahulu PT Lippo Merchant Finance) dan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan.

h. Bahwa dengan demikian, maka setelah Penandatanganan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 6, tgl. 4 Februari 2021 antara PT. Limas Mitra Sarana (dahulu PT Lippo Merchant Finance) dan PT. Duta Karya Adhitama, maka kepemilikan atas tanah seluas 36.266m² tersebut *in casu* tanah obyek sengketa

Halaman 39 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas HAK GUNA BANGUNAN No. 2/Cilandak Timur tersebut saat ini menjadi 100 % milik TERGUGAT III (PT. Duta Karya Adhitama).

i. Bahwa TERGUGAT III telah menguasai secara fisik tanah seluas 36.266m² tersebut berdasarkan hak kepemilikan tanah atas HAK GUNA BANGUNAN No. 2/Cilandak Timur, sejak tahun 2006 secara terus menerus sampai saat ini dan TERGUGAT III selalu melakukan kewajibannya untuk membayar pajak atas tanah tersebut sampai dengan tahun 2022;

j. Bahwa riwayat kepemilikan dan penguasaan fisik atas tanah di atas, DIKUATKAN DENGAN PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI KEDUA (PK-2), MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 991 PK/PDT/2021 PADA TANGGAL 23 DESEMBER 2021, *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/PDT/2018/PT DKI., tanggal 22 Mei 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 471/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 5 September 2017, **DENGAN TEGAS DAN TERANG MENYATAKAN TERGUGAT III ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DAN SEKALIGUS SEBAGAI PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI RUGI ATAS TANAH YANG TERKENA PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL DEPOK – ANTASARI ;**

k. Bahwa adapun Amar Putusan Peninjauan Kembali Kedua (PK-2), Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 991 PK/PDT/2021 pada tanggal 23 Desember 2021, adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

0- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali kedua dari Pemohon Peninjauan Kembali : PT. DUTA KARYA ADHITAMA tersebut;

Halaman 40 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



1- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/PDT/2018/PT DKI., tanggal 22 Mei 2018 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 471/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 5 September 2017;

MENGADILI KEMBALI :

Dalam Pokok Perkara :

- 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
- 2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dengan persentase kepemilikan sebesar 90,91% (sembilan puluh koma sembilan puluh satu per seratus) atas tanah eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur atas nama PT Adhi Karya seluas 13.376 m² yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;**
- 3. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak menerima pembayaran uang ganti rugi atas tanah seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari dengan nilai sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00 (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00 (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);**
- 4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak mau membayarkan uang ganti rugi atas tanah seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak**

Halaman 41 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan uang sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00 (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00 (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) yang dititipkan oleh Tergugat I di kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Nomor 03/CONS/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2014 adalah sah milik Penggugat sebagai pembayaran ganti rugi tanah seluas 7.587 m2 (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari;

6. Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyerahkan kepada Penggugat uang sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00 (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00 (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) yang dititipkan oleh Tergugat I di kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selatan berdasarkan Penetapan Nomor 03/CONS/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2014 sebagai pembayaran ganti rugi tanah seluas 7.587 m2 (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari;

7. Menyatakan tindakan Tergugat II yang tidak mau menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Cilandak Timur kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Cilandak Timur kepada Penggugat;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi segala putusan perkara a quo;

Halaman 42 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Provisi:

- 2-** Menolak permohonan provisi yang dimintakan oleh Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 3-** Menolak gugatan Penggugat Intervensi I untuk seluruhnya;
4- Menolak gugatan Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Gugatan Asal dan Gugatan Intervensi:

- 5-** Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali semula Tergugat, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali dua sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Provisi:

- 6-** Menolak permohonan provisi yang dimintakan oleh Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 7-** Menolak gugatan Penggugat Intervensi I untuk seluruhnya;
8- Menolak gugatan Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Gugatan Asal dan Gugatan Intervensi :

Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali semula Tergugat, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali dua sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

I. Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum dalam Penetapan Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 yang dengan tegas dinyatakan bahwa :

“Atas sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari, tercatat atas nama Ex. PT. Adhi Karya,

Halaman 43 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



sebagaimana tersebut dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, seluas 1,377 m2, terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, yang sedang menjadi objek perkara Nomor : 471/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.35,260,630,729,- (tiga puluh lima milyar dua ratus enam puluh juta enam ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh sembilan rupiah)". Dengan syarat :

a. atau terdapat Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang memenangkan salah satu pihak dari Para Termohon.

m. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 tersebut **PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT**, karena **PENGUGAT** merupakan Pihak Yang Kalah dalam Perkara Perdata No.471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, sehingga **TIDAK TERBANTAHKAN LAGI SECARA HUKUM TERGUGAT III ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DAN SEKALIGUS SEBAGAI PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI RUGI ATAS TANAH YANG TERKENA PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL DEPOK – ANTASARI** berdasarkan Penetapan Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017;

1. Bahwa **PENGUGAT** mendalilkan sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan luas 2.131 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991;

Halaman 44 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGUGAT mendalilkan setiap tahunnya taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dibuktikan dengan bukti Pembayaran Pajak dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 sejak tahun 1996 s/d 2016;

3. Bahwa SPPT Pajak Bumi dan Bangunan adalah bukan merupakan bukti hak kepemilikan, sebagaimana dipertegas dalam surat itu sendiri yang menyatakan Bahwa Surat tersebut bukanlah Bukti Hak Kepemilikan, serta berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 disebutkan:

"Tanda Pembayaran/pelunasan bukan merupakan bukti pemilik hak";

4. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 34/K/Sip/1960, disebutkan:

"Surat Petuk Pajak/Bumi bukan tanda bukti pemilik atas tanah";

5. Bahwa sesuai dengan surat Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pasar Minggu No. II.209/-1.722 tanggal 19 November 2019 yang menerangkan sebagai berikut:

a. Objek pajak dengan NOP 31.71.030.001.008-0893.0 terdaftar atas nama PT Duta Karya Adhitama dengan luas bumi 21.139m² yang merupakan pecahan atas NOP 31.71.030.001.006-0166.0 yang sebelumnya atas nama PT Putra Surya Perkasa dengan luas bumi 28.726, yang terdaftar sebagai Fasilitas Umum berupa objek pajak jalan tol Depok Antasari seluas 7.587M²;

b. Berdasarkan basis data PBB-P2 atau peta PBB-P2 kondisi per 1 Januari 2013 (pelimpahan dari Direktorat Jenderal Pajak) NOP 31.71.030.001.006-0166.0 (yang sekarang telah dipecah ke NOP 31.71.030.001.008-0893.0) dan NOP 31.71.030.001.006-0177.0 adalah objek pajak yang berbeda.

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pasar Minggu No. II.209/-1.722 tanggal 19 November 2019, terbukti bahwa Penggugat tidak memiliki tanah yang terkena pembebasan jalan tol Depok- Antasari berdasarkan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, seluas

Halaman 45 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



1,377 m2, karena NOP 31.71.030.001.008-0893.0 terdaftar atas nama PT Duta Karya Adhitama dengan luas bumi 21.139m2 merupakan NOP yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur atas nama PT Adhi Karya, dimana NOP 31.71.030.001.008-0893.0 merupakan hasil pecahan dari NOP 31.71.030.001.006-0166.0 yang sebelumnya atas nama PT Putra Surya Perkasa dengan luas bumi 28.726, yang kemudian seluas 7.587M2, terdaftar sebagai Fasilitas Umum berupa objek pajak jalan tol Depok Antasari. Dengan demikian, jelas dan terbukti merupakan bagian dari **Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur atas nama PT Adhi Karya**, yang kemudian seluas 7.587M2, menjadi Fasilitas Umum berupa objek pajak jalan tol Depok Antasari.

6. Bahwa yang menjadi dasar atau objek dari gugatan PENGUGAT adalah PENETAPAN Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 08 Februari 2017, atas sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok – Antasari, yang tercatat atas nama **ex PT. Adhi Karya**, hal mana berdasarkan Pertimbangan Hukum dalam Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 yang dengan tegas dinyatakan bahwa :

“Atas sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari, tercatat atas nama Ex. PT. Adhi Karya, sebagaimana tersebut dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, seluas 1,377 m2, terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, ...”

7. Bahwa Perkara Perdata No.471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, telah mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat dan **DENGAN TEGAS DAN TERANG MENYATAKAN TERGUGAT III ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DAN SEKALIGUS SEBAGAI PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI RUGI ATAS TANAH YANG TERKENA PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL DEPOK – ANTASARI** berdasarkan **PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI KEDUA (PK-2), MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK**

Halaman 46 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



INDONESIA NOMOR : 991 PK/PDT/2021 PADA TANGGAL 23 DESEMBER 2021, *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/PDT/2018/PT DKI., tanggal 22 Mei 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 471/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 5 September 2017;

8. Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum dalam Penetapan Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 dengan tegas menyatakan bahwa :

"Atas sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari, tercatat atas nama Ex. PT. Adhi Karya, sebagaimana tersebut dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, seluas 1,377 m2, terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, yang sedang menjadi objek perkara Nomor : 471/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.35,260,630,729,- (tiga puluh lima milyar dua ratus enam puluh juta enam ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh sembilan rupiah)". Dengan syarat :

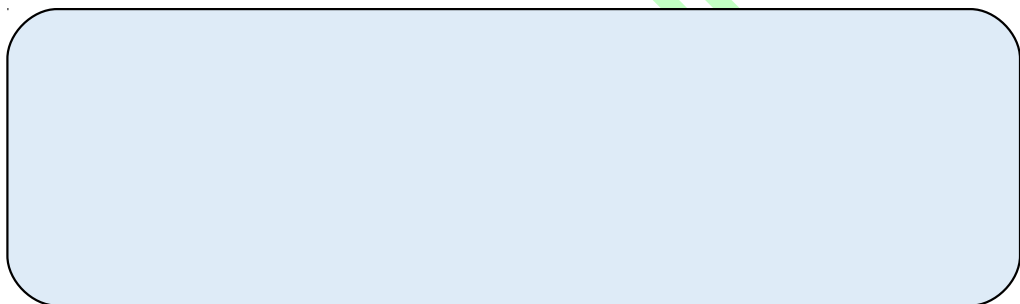
a.atau terdapat Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang memenangkan salah satu pihak dari Para Termohon.

9. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT, karena PENGUGAT merupakan Pihak Yang Kalah dalam Perkara Perdata No.471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, sehingga **TIDAK TERBANTAHKAN LAGI SECARA HUKUM TERGUGAT III ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DAN SEKALIGUS SEBAGAI PIHAK YANG BERHAQ ATAS UANG GANTI RUGI ATAS TANAH YANG TERKENA PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL DEPOK – ANTASARI** berdasarkan Penetapan Konsinyasi Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017;

Halaman 47 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Bahwa berdasarkan penjelasan dan alasan-alasan yang telah diuraikan oleh TERGUGAT III di atas, terbukti PENGGUGAT BUKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DAN BUKAN PIHAK YANG BERHAK ATAS UANG GANTI RUGI ATAS TANAH YANG TERKENA PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL DEPOK – ANTASARI, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini TERGUGAT III, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menolak dalil gugatan PENGGUGAT atau dinyatakan setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT pada posita angka 10, 11 dan 12 halaman 6 sampai dengan halaman 7 yang intinya menyatakan : “Objek Perkara dalam Perkara Nomor 471/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL bukan merupakan objek Perkara yang sama dalam Perkara *a quo*”.

Adapun dasar Penolakan TERGUGAT III terhadap dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan *Objek Perkara dalam Perkara Nomor 471/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL* bukan merupakan objek Perkara yang sama dalam Perkara *a quo*;
2. Bahwa berdasarkan PENETAPAN Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 08 Februari 2017, dengan tegas menerangkan bahwa sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok – Antasari, tercatat atas nama **ex PT. Adhi Karya**;

Halaman 48 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 sebagaimana tersebut dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, seluas 1,377 m2, terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, yang sedang menjadi Objek Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 471/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL, dengan tegas dinyatakan bahwa : ***“sebidang tanah yang terkena pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari, tercatat atas nama Ex. PT. Adhi Karya”***.

4. Bahwa jelas dan terbukti, PENETAPAN Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017, terkait dengan objek berupa tanah ex. PT Adhi Karya sebagaimana ditetapkan dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, seluas 1,377 m2.

5. Bahwa perkara a quo terkait bidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur atas nama PT. Adhi Karya, dimana pada saat penerbitan PENETAPAN Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 08 Februari 2017, tanah Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur atas nama PT. Adhi Karya sedang dalam sengketa, sebagaimana ditegaskan juga dalam surat PENETAPAN Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 08 Februari 2017, Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, seluas 1,377 m2, terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, yang sedang menjadi objek perkara Nomor : 471/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Sel.

6. Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum dalam Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 yang dengan tegas mensyaratkan bahwa :

- a. Terdapat kesepakatan penyelesaian (perdamaian/dading) dari Para Termohon atau **terdapat Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum**

Halaman 49 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



tetap yang memenangkan salah satu pihak dari Para Termohon, dan

b. Surat Pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan.

7. Bahwa berdasarkan pertimbangan dan syarat yang dinyatakan dalam Penetapan Nomor 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017, terbukti bahwa Objek Perkara dalam Penetapan Nomor 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017 maupun Penetapan Nomor 03/CONS/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2014 adalah saling berkaitan yaitu mengenai tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur Ex. PT. Adhi Karya.

8. Bahwa dengan demikian berdasarkan **PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI KEDUA (PK-2), MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 991 PK/PDT/2021 PADA TANGGAL 23 DESEMBER 2021**, *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/PDT/2018/PT DKI., tanggal 22 Mei 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 471/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 5 September 2017, TERGUGAT III adalah pemenang Perkara Perdata Nomor 471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, sebagaimana disyaratkan dalam Penetapan Nomor 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017;

Bahwa berdasarkan penjelasan dan alasan-alasan yang telah diuraikan oleh TERGUGAT III di atas, terbukti bahwa OBJEK PERKARA DALAM PERKARA NOMOR 471/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL MERUPAKAN OBJEK PERKARA YANG SAMA DIDALAM PERKARA A QUO, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini TERGUGAT III, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil gugatan PENGGUGAT

Halaman 50 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



atau dinyatakan setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);



Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas Petitum PENGGUGAT pada angka 8 halaman 9 dalam gugatan PENGGUGAT yang menyatakan:

“ 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan setiap pihak untuk tunduk terhadap isi putusan perkara ini.”

Adapun dasar Penolakan TERGUGAT III terhadap dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

9. TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT tentang perbuatan melawan hukum yang dituntut kepada TERGUGAT III;

10. Bahwa sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa adanya suatu rangkaian hukum dan/atau rangkaian peristiwa hukum (*feitelijkegronden*) yang mendasari perbuatan-perbuatan dari TERGUGAT III, sebagaimana didalilkan PENGGUGAT sebagai dasar gugatan (*fundamentum petendi*), tentang perbuatan melawan hukum;

11. Bila melihat rumusan dari Pasal 1365 KUHPerdara sebagai dasar dan/atau inti dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dari Perbuatan yang dapat dikategorikan “Perbuatan Melawan Hukum” adalah sebagai berikut:

- a. Terbukti adanya perbuatan (baik aktif maupun pasif) melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT;
- b. TERGUGAT dapat mempertanggung jawabkan Perbuatan Melawan Hukum tersebut (untuk unsur *alphaschuld*);



c. **Perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian pada PENGUGAT**, yaitu adanya causa antara perbuatan melawan hukum TERGUGAT bilamana terjadi (*quod non*) dan kerugian yang dituntut PENGUGAT;

12. Bahwa dari uraian tersebut di atas Undang-Undang telah mengatur secara tegas apa yang dinamakan dan atau dimaksud dengan "Perbuatan Melawan Hukum", sehingga sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT III, sebagaimana didalilkan PENGUGAT sebagai dasar gugatan (*fundamentum petendi*), tentang perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa TERGUGAT III (PT. Duta Karya Adhitama) adalah pembeli atas seluruh hak atas objek tanah bersama tersebut dari 11 perusahaan pembiayaan (*finance company*) tersebut di atas, berdasarkan akta-akta sebagai berikut:

- a). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 233, tgl. 22 Juni 2007 antara PT. Buana Finance, Tbk (eks PT. BBL Dharmala Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;
- b). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 121, tgl. 17 Oktober 2013 antara PT. Haribowo Bersama (eks PT. SMBC Indonesia Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Aryanti Artisari, SH., Notaris di Jakarta;
- c). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 82, tgl. 17 November 2006 antara PT. Equity Finance Indonesia (eks PT. Gajah Surya Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;
- d). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 45, tgl. 8 November 2011 antara PT.KLC Dharmala Finance dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Andalia Farida, SH., Notaris di Jakarta;
- e). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 53, tgl. 16 Februari 2007 antara PT. Mediasarana Multi Finance dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;

Halaman 52 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



- f). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 40, tgl. 13 November 2013 antara PT. Ekadana Propertindo (eks PT. Danamon Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Aryanti Artisari, SH., Notaris di Jakarta;
- g). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 286, tgl. 29 Mei 2007 antara PT. Summit Otto Finance (eks PT. Summit Sinar Mas Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;
- h). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 51, tgl. 7 September 2006 antara PT. Swardharma Surya Finance dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH. Notaris di Jakarta;
- i). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 42, tgl. 9 November 2006 antara PT. Tifa Finance dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta;
- j). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 126, tgl. 19 September 2006 antara PT. Interartha Multi Finance (eks PT. Dharmala Sejahtera Finance) dengan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
- k). Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 6, tgl. 4 Februari 2021 antara PT. Limas Mitra Sarana (dahulu PT Lippo Merchant Finance) dan PT. Duta Karya Adhitama, dibuat dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan.

14. Bahwa setelah Penandatanganan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 6, tanggal 4 Februari 2021 antara PT. Limas Mitra Sarana (dahulu PT Lippo Merchant Finance) dan PT. Duta Karya Adhitama, maka kepemilikan atas tanah seluas 36.266m² tersebut *in casu* tanah obyek sengketa atas HAK GUNA BANGUNAN No. 2/Cilandak Timur tersebut saat ini menjadi 100 % milik TERGUGAT III (PT. Duta Karya Adhitama);

15. Bahwa TERGUGAT III telah menguasai secara fisik tanah seluas tanah seluas 36.266m² tersebut berdasarkan hak kepemilikan tanah atas Hak GUNA BANGUNAN No. 2/Cilandak Timur, sejak tahun 2006 secara terus menerus sampai saat ini,

Halaman 53 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



dan TERGUGAT III selalu melakukan kewajibannya untuk membayar pajak atas tanah tersebut sampai dengan tahun 2022;

16. Bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Kedua (PK-2), Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 991 PK/PDT/2021 pada tanggal 23 Desember 2021, juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/PDT/2018/PT DKI., tanggal 22 Mei 2018 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 471/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 5 September 2017, dengan tegas dan terang menyatakan TERGUGAT III adalah Pemilik yang sah atas tanah dan sekaligus sebagai pihak yang berhak atas uang ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan proyek jalan tol Depok – Antasari seluas 7.58 7m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Penetapan Nomor 03/CONS/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2014;

17. Bahwa adapun amar Putusan Peninjauan Kembali Kedua (PK-2), Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 991 PK/PDT/2021 pada tanggal 23 Desember 2021, adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

9- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali kedua dari Pemohon Peninjauan Kembali : PT. DUTA KARYA ADHITAMA tersebut;

10- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/PDT/2018/PT DKI., tanggal 22 Mei 2018 juncto Putusan



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor
471/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 5 September 2017;

MENGADILI KEMBALI :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dengan persentase kepemilikan sebesar 90,91% (sembilan puluh koma sembilan puluh satu per seratus) atas tanah eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur atas nama PT Adhi Karya seluas 13.376 m2 yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak menerima pembayaran uang ganti rugi atas tanah seluas 7.587 m2 (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depokk-Antasari dengan nilai sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00 (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00 (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak mau membayarkan uang ganti rugi atas tanah seluas 7.587 m2 (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depokk-Antasari kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan uang sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00 (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00 (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) yang ditiptkan oleh Tergugat I di kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Nomor 03/CONS/2014/PN.Jkt.Sel

Halaman 55 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



tanggal 22 Juli 2014 adalah sah milik Penggugat sebagai pembayaran ganti rugi tanah seluas 7.587 m2 (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari;

6. Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyerahkan kepada Penggugat uang sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00 (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00 (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) yang dititipkan oleh Tergugat I di kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selatan berdasarkan Penetapan Nomor 03/CONS/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2014 sebagai pembayaran ganti rugi tanah seluas 7.587 m2 (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari;

7. Menyatakan tindakan Tergugat II yang tidak mau menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Cilandak Timur kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Cilandak Timur kepada Penggugat;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi segala putusan perkara a quo;

Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Provisi:

11- Menolak permohonan provisi yang dimintakan oleh Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

12- Menolak gugatan Penggugat Intervensi I untuk seluruhnya;

Halaman 56 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



13- Menolak gugatan Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Gugatan Asal dan Gugatan Intervensi:

14- Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali semula Tergugat, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali dua sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan penjelasan dan alasan-alasan yang telah diuraikan oleh TERGUGAT III di atas, terbukti tidak ada satu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang merugikan PENGGUGAT, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini TERGUGAT III, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menolak dalil gugatan PENGGUGAT atau dinyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban/Eksepsi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK MEMILIKI WEWENANG ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO

I.GUGATAN PENGUGAT MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA (ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD)

1. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam petitum pada angka 15 yang disebutkan:

“Bahwa tindakan Tergugat I yang diikut sertakan tindakan Tergugat dan Turut Tergugat lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena tidak dapat memperoleh haknya”.

2. Dasar pengajuan gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dalam hal ini dilakukan oleh Para Tergugat (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia cq. Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Depok Antasari – Tergugat I; Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq. Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan – Tergugat II; Lurah Kelurahan Cilandak Timur – Turut Tergugat I; Camat Kecamatan Pasar Minggu - Turut Tergugat II), bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II merupakan pejabat pemerintahan maka dapat disebut bahwa **gugatan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad).**

3. Bahwa terhadap gugatan perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan pasca diberlakukannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Halaman 58 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(UU Administrasi Pemerintahan) jo Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) jo Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangannya Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (PERMA 2/2019) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, tersebut diantaranya:

1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP)

- Pasal 85

“(1) Pengajuan gugatan sengketa Administrasi Pemerintahan yang sudah didaftarkan pada pengadilan umum tetapi belum diperiksa, dengan berlakunya Undang-Undang ini dialihkan dan diselesaikan oleh Pengadilan.

(2) Pengajuan gugatan sengketa Administrasi Pemerintahan yang sudah didaftarkan pada pengadilan umum dan sudah diperiksa, dengan berlakunya Undang-Undang ini tetap diselesaikan dan diputus oleh pengadilan di lingkungan peradilan umum.

(3) Putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pengadilan umum yang memutus”.

- Pasal 1 angka 18

“Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara”.

2) SEMA 4/2016, Huruf E angka 1 Kamar Tata Usaha Negara menyebutkan Perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya UU AP

1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara

- Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.
- Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau

Halaman 59 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan onrechtmatige overheidsdaad (OOD).

3) **PERMA 2/2019**, dalam ketentuan menimbang pada huruf a dan b menyebutkan:

- a. Bahwa pada Penjelasan umum alinea ke-5 (lima) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan;
- b. Bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

4. Bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara juga disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun) dan Pasal 1 angka 4 PERMA 2/2019, yang mengatakan:

- **Pasal 53 ayat (1) UU Peratun**

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."

- **Pasal 1 angka 4 PERMA 2/2019**

"Sengketa Perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan mengikat beserta

Halaman 60 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

5. Bahwa pada Perkara Nomor 955/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel yang ditunjuk sebagai Para Penggugat adalah **Toni Mansur**, warga masyarakat, yang sesuai dengan definisi Penggugat yang tercantum dalam **Pasal 1 Angka (6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019** tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang menyebutkan :

“Penggugat adalah warga masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya tindakan pemerintahan”.

6. Bahwa pada Perkara ini yang ditunjuk sebagai Tergugat I (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia cq. Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Depok Antasari), Tergugat II (Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia cq. Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan), Turut Tergugat I (Lurah Cilandak Timur) dan Turut Tergugat II (Camat Pasar Minggu), yang termasuk kedalam definisi Tergugat yang tercantum dalam Pasal 1 angka (7) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang menyebutkan

“Tergugat adalah pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan tindakan pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh warga masyarakat”.

1) Bahwa berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat

Halaman 61 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

2) Bahwa berdasarkan Pasal 15, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) berlaku sejak tanggal diundangkan, sehingga Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) berlaku sejak tanggal 20 Agustus 2019.

3) Berdasarkan ketentuan tersebut sejak tanggal 20 Agustus 2019, perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

7. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, Huruf E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara.

1) Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 Huruf E Angka 1 menyebutkan Perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP):

“Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara

- a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.
- b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD).”

8. Bahwa berdasarkan **Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019** tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili

Halaman 62 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), **perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.**

II. GUGATAN NE BIS IN IDEM (Perkara dengan Obyek, Para Pihak dan Materi Pokok Perkara yang Sama)

d. Bahwa suatu gugatan Ne Bis In Idem apabila memenuhi unsur antara lain apa yang sudah digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, putusannya bersifat positif, subyek dan obyek gugatan sama.

e.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "Apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat unsur Ne Bis In Idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (*dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, Hal.42*).

f. Bahwa terkait huruf "b" diatas, berdasarkan subjek dan objeknya adalah sama dengan gugatan yang sebelumnya terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah diputus oleh hakim dan berkekuatan hukum tetap berdasarkan **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 05 September 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 215/PDT/2018/PT DKI tanggal 22 Mei 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 991 PK/Pdt/2021 tanggal 23 Desember 2021.**

1) Para Pihak

1.	PT. DUTA KARYA ADHITAMA	PENGGUGA TERGUGA INTERVENS

Halaman 63 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.	KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT RI cq. DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA cq. PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN (PPK) PENGADAAN TANAH JALAN TOL DEPOK – ANTASARI	TERGUGAT TERGUGA' INTERVENS
3.	ARYANTI ARTISARI, S.H.	TERGUGAT TERGUGA' INTERVENS
4.	PT. LIMAS MITRA SARANA dahulu bernama PT. LIPPO MERCHANTS FINANCE	TURUT TERGUGAT TERGUGA' INTERVENSI
5.	JUFRI (KUASA DARI PARA AHLI WARIS ALM. H. ENTONG BIN MA'RIP, YAITU: 1) RIFAT 2) MURTAMAH 3) H. JAMHARI 4) ABDUL JABAR	PEMOHON INTERVENS
6.	H. TONI MANSUR	PEMOHON INTERVENS

2) Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
No. 471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 05 September 2017,
sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM GUGATAN POKOK:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.306.000,-(tiga juta tiga ratus enam ribu rupiah);

II. DALAM GUGATAN INTERVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi yang dimintakan oleh Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Halaman 64 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi I untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi II untuk sebagian;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Hibah No.21/Psm/1992 yang dibuat dihadapan Pembuat Pejabat Akta tanah (PPAT) Doktorandus H.E. Mansoer Wiratadmadja, S.H., dan sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 50/Psm/1992 yang dibuat dihadapan Pembuat Pejabat Akta Tanah (PPAT) Doktorandus H.E. Mansoer Wiratadmadja, S.H.;
4. Menyatakan Penggugat Intervensi II adalah pemilik tanah seluas 8.120 m² (delapan ribu seratus dua puluh meter persegi), yang terletak dan berada di Cilandak Timur RT.009/RW.03, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2016, NOP: 31.71.030.001.006-0177.0 atas nama Wajib Pajak (WP) Toni Mansur H, yang mana tanah seluas 5.560 m² (lima ribu lima ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana Akta Hibah No. 21/Psm/1992 yang dibuat dihadapan Pembuat Pejabat Akta Tanah (PPAT) Doktorandus H.E. Mansoer Wiratadmadja, S.H., dan tanah seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 50/Psm/1992 yang dibuat di hadapan Pembuat Pejabat Akta Tanah (PPAT) Doktorandus H.E. Mansoer Wiratadmadja, S.H.;
5. Menyatakan tanah yang terkena pembangunan jalan Tol Ruas Depok-Antasari seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) merupakan bagian dari tanah seluas 8.120 m² (delapan ribu seratus dua puluh meter persegi), yang terletak dan berada di Cilandak Timur RT.009/RW.03, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, milik Penggugat Intervensi II;



6. Menyatakan Penggugat Intervensi II adalah pihak yang berhak atas pembayaran ganti rugi sebesar Rp.75.870.000.000,- (tujuh puluh lima milyar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) atas ganti rugi tanah milik Penggugat Intervensi II yang terkena pembangunan jalan Tol Ruas Depok-Antasari seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi);
 7. Menyatakan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2/Cilandak Timur, yaitu tanah seluas 13.375 m² (tiga belas ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik Tergugat Intervensi I bukan bagian tanah yang terkena pembangunan jalan Tol Ruas Depok-Antasari seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi);
 8. Menyatakan Tergugat Intervensi I tidak berhak atas kepemilikan tanah-tanah yang terkena pembangunan jalan Tol Ruas Depok-Antasari seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi);
 9. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II serta Penggugat Intervensi I untuk tunduk dan taat terhadap isi Putusan dalam Perkara Perdata ini;
 10. Menolak gugatan Penggugat Intervensi II selain dan selebihnya;
 11. Menghukum Tergugat Intervensi I/semula Penggugat I, Tergugat Intervensi II/semula Tergugat I, Pemohon Intervensi I, Tergugat Intervensi II/semula Tergugat II dan Tergugat Intervensi IV/semula Turut Tergugat, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.832.000,- (satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
- 3) Amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 215/PDT/2018/PT DKI tanggal 22 Mei 2018, sebagai berikut:

MENGADILI



- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan Pembanding semula Pemohon Intervensi I tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 5 September 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat dan Pembanding semula Pemohon Intervensi I untuk membayar biaya perkara dalam ke dua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

4) Amar Putusan Mahkamah Agung RI No. 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019, sebagai berikut:

M E N G A D I L I

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. PT. DUTA KARYA ADHITAMA dan Pemohon Kasasi II yaitu: 1. RIFAT, 2. MURTAMAH, 3. H. JAMHARI, dan 4. ABDUL JABAR, sebagai para ahli waris dari Alm. ENTONG bin MARIF tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

5) Amar Putusan Mahkamah Agung RI No. 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020, sebagai berikut:

M E N G A D I L I

- Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PT. DUTA KARYA ADHITAMA** tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Peninjauan Kembali sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

6) Amar Putusan Mahkamah Agung RI No. 991 PK/Pdt/2021 tanggal 23 Desember 2021, sebagai berikut:

Halaman 67 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



MENGADILI

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali kedua dari Pemohon Peninjauan Kembali : **PT DUTA KARYA ADHITAMA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 555PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 215/PDT/2018/PT DKI tanggal 22 Mei 2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 5 September 2017;

MENGADILI KEMBALI

I. Dalam Gugatan Pokok

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dengan persentase kepemilikan sebesar 90,91% (Sembilan puluh koma Sembilan puluh satu perseratus) atas tanah eks Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2/Cilandak Timur atas nama PT. Adhi Karya seluas 13.375 m² yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak menerima pembayaran uang ganti rugi atas tanah seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari dengan nilai sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00,- (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00,- (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 68 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak mau membayarkan uang ganti rugi atas tanah seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari kepada Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum;
5. Menyatakan uang sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00,- (tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00,- (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) yang dititipkan oleh Tergugat I di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan No. 03/CONS/2014/PN Jkt.Sel, tanggal 22 Juli 2014 adalah sah milik Penggugat sebagai pembayaran ganti rugi tanah seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok – Antasari;
6. Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyerahkan kepada Penggugat uang sebesar 90,91% dari Rp. 75.870.000.000,00,-(tujuh puluh lima miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 68.351.283.000,00,- (enam puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) yang dititipkan oleh Tergugat I di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan No.03/CONS/2014/PNJkt.Sel tanggal 22 Juli 2014, sebagai pembayaran ganti rugi tanah seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) bagian dari eks Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur yang terkena pembebasan Jalan Tol Ruas Depok-Antasari;
7. Menyatakan tindakan Tergugat II yang tidak mau menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No.



2/Cilandak Timur kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2/Cilandak Timur kepada Penggugat;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi segala putusan perkara a quo;

II. Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi yang dimintakan oleh Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi I untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat Intervensi II untuk seluruhnya;

III. Dalam Gugatan Asal dan Gugatan Intervensi

- Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali semula Para Tergugat, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali kedua sebesar Rp. 2.500.000,00,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa terhadap penjelasan-penjelasan diatas jelaslah mengandung unsur Ne Bis In Idem, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara untuk menolak seluruh gugatan Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

A. CAMAT PASAR MINGGU MENGELUARKAN DAN MEREKISTER DOKUMEN SESUAI DENGAN PERMOHONAN

1. Bahwa dalam Petitum Gugatan nomor 3 pada halaman 3 menyebutkan "Adanya jual beli antara Penggugat dengan Tuan

Halaman 70 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namin Bin Haji Naih ditegaskan melalui Surat Camat Pasar Minggu (Turut Tergugat II) Nomor : 352/1.755.19 tanggal 09 Juni 2022 atas balasan surat kuasa hukum Penggugat menjelaskan "bahwa Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 5 Februari 1991 terdapat dalam catatan/daftar dokumen AJB oleh Camat Pasar Minggu selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan keterangan/penjelasan tertulis, disampaikan sebagai berikut:

- 1) Bahwa saat ini salinan/arsip dokumen Akta Jual Beli Nomor: 50/PSM/1992 dan Akta Jual Beli Nomor : 71.-/PSM/II./1991 yang dibuat/ditandatangani Camat selaku PPAT, tidak berada di Kantor Kecamatan, tetapi sudah dititipkan di Dinas Kearsipan dan Perpustakaan Provinsi DKI Jakarta.
- 2) Bahwa, berdasarkan pertelaahan/daftar dokumen yang dititipkan pada Dinas Kerasipan dan Perpustakaan Provinsi DKI Jakarta, data yang Saudara minta terdapat dalam catatan/daftar dokumen AJB oleh Camat selaku PPAT.
- 3) Menunjuk angka 1 dan 2 di atas, untuk Akta Jual Beli dimaksud, Saudara dapat bermohon kepada Kepala Dinas Kearsipan dan Perpustakaan Provinsi DKI Jakarta.

2. Bahwa dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Camat termasuk sebagai anggota Tim Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diatur dalam Lampiran II Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 830 Tahun 2017 tanggal 21 April 2017, sehingga tuduhan Penggugat pada halaman 7, angka 15 yang menyatakan adanya "... merupakan tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena tidak dapat memperoleh haknya"..." adalah sangat tidak tepat, karena tidak ada kepentingan pribadi dalam memberikan pelayanan kepada Tergugat I dan semata-mata menjalankan tugas kedinasan.

B. PEMBEBASAN DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN MERUPAKAN PEMBELI BERITIKAD BAIK.

Halaman 71 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



1 Bahwa proses pembebasan tanah yang dilakukan pada tahun 2016 oleh Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana terdapat berdasarkan daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2T/Desari/ix/2016 tanggal 08 September 2016 dengan NIB 1.1 telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan oleh karenanya harus memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik.

- 1) Bahwa kriteria pembeli beritikad baik telah diatur dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).



- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
- 2) Bahwa yang dapat disimpulkan dari dalil-dalil gugatan Penggugat adalah adanya Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pada tahun 2014 dari sebagian tanah milik Penggugat seluas 7.587 m² (tujuh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terkena Pembangunan Jalan Tol Ruas Depok – Antasari;
- 2. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sangat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada intinya kepemilikan Penggugat atas tanah yaitu dengan berdasarkan **Akta Hibah No. 21/Psm/1992 tanggal 13 November 1992 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 50/Psm/1992 tanggal 12 November 1992**, berhak menerima atau mengambil uang ganti rugi adalah tidak berdasar hukum karena;
 - a. Bahwa adanya putusan pidana dengan **Terdakwa : Toni Mansur** di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara No. 271/Pid.B/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 18 Mei 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 285/PID/2020/PT.DKI tanggal 10 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 49 PK/PID/2021;
 - 1) Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 271/Pid.B/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 18 Mei 2020, sebagai berikut:

Halaman 73 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



MENGADILI

- a) Menyatakan Terdakwa Toni Mansur tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan", sebagaimana didakwakan dalam Dakwaan Pertama;
 - b) Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa **Toni Mansur** oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
 - c) Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa Toni Mansur, dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
 - d) Menetapkan Terdakwa Toni Mansur tetap ditahan;
 - e) Menetapkan Barang Bukti berupa:
 - No. 1 s.d No. 74 seluruhnya tetap terlampir dalam berkas perkara;
 - f) Membebaskan kepada Terdakwa Toni Mansur, membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.000,00,- (duaribu rupiah);
- 2) Amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 285/PID/2020/PT.DKI tanggal 10 Juli 2020, sebagaiberikut:

MENGADILI

- a) Menerima permintaan banding dari Terdakwa tersebut;
- b) Mengubah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 271/Pid.B/2020/PN.Jkt.Sel. tanggal 18 Mei 2020, yang dimintakan banding, sekedar mengenai lamanya Pidana Penjara yang dijatuhkan atas diri terdakwa, sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:
- c) Menyatakan Terdakwa **Toni Mansur** tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan", sebagaimana didakwakan dalam Dakwaan Pertama;
- d) Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa **Toni Mansur** oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;



- e) Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa Toni Mansur, dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
 - f) Menetapkan Terdakwa Toni Mansur tetap ditahan;
 - g) Menetapkan Barang Bukti berupa:
 - No. 1 s.d No. 76 seluruhnya tetap terlampir dalam berkas perkara;
 - h) Membebaskan kepada terdakwa biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp.2500,- (dua ribu lima ratus rupiah);
- 3) Amar Putusan Mahkamah Agung RI No. 49 PK/PID/2021, sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Terdana **TONI MANSUR** tersebut;
- Menetapkan bahwa putusan yang dimohonkan peninjauan kembali tersebut tetap berlaku;
- Membebaskan kepada Terdana untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp.2.500,00,- (dua ribu lima ratus rupiah);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tindakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada perbuatan melawan hukum.

Demikian jawaban kami sampaikan, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara, memutus:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh eksepsi dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;



DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh jawaban dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban/Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Turut Tergugat I dan II tersebut, Penggugat telah mengemukakan Repliknya pada persidangan tanggal 14 Juni 2023 dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan II telah mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 21 Juni 2023;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Jual Beli : 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991 yang dibuat hadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Pasar Minggu Haji Doktorandus MANSOER WIRIATMADJA, Sarjana Hukum, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Camat Pasar minggu (Turut Tergugat II) Nomor: 352/1.755.19 tanggal 09 Juni 2022, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Daftar Keterangan Objek Pajak atas nama Penggugat, dengan Nomor: 3601 dengan persil 27 S II dengan tanah 2.131 M2, yang terletak di Rt.0014/Rw 01, Cilandak Timur Kecamatan Pasar Minggu – Jakarta Selatan yang di tanda tanagani Kepala Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan/Daerah atas nama NAMIN dengan Persil 27 S II tanggal 12 Februari 1975 yang ditanda tangani Kepala Kantor IPEDA wilayah DKI Jakarta, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung tahun 1996 sebesar Rp. 1.141.700, diberi tanda bukti P-5a;

Halaman 76 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung sejak Tahun 1997 sebesar Rp. 1.330.100, diberi tanda bukti P-5b;
7. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 1998 sebesar Rp. 1.443.700,-, diberi tanda bukti P-5c;
8. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 1999 sebesar Rp. 1.435.700,-, diberi tanda bukti P-5d;
9. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2000 sebesar Rp. 1.529.300,-, diberi tanda bukti P-5e;
10. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2001 sebesar Rp. 1.527.300,-, diberi tanda bukti P-5f;
11. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2002 sebesar Rp. 1.527.300,-, diberi tanda bukti P-5g;
12. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2003 sebesar Rp. 1.527.300,-, diberi tanda bukti P-5h;
13. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2004 sebesar Rp. 1.687.900,-, diberi tanda bukti P-5i;
14. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2005 sebesar Rp. 1.787.400,-, diberi tanda bukti P-5j;
15. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2006 sebesar Rp. 2.795.400,-, diberi tanda bukti P-5k;
16. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2007 sebesar Rp. 2.795.400,-, diberi tanda bukti P-5l;
17. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2008 sebesar Rp. 3.097.000,-, diberi tanda bukti P-5m;

Halaman 77 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2009 sebesar Rp. 3.803.300,-, diberi tanda bukti P-5n;
19. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2010 sebesar Rp. 5.739.000,-, diberi tanda bukti P-5o;
20. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2011 sebesar Rp. 5.739.000,-, diberi tanda bukti P-5p;
21. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2012 sebesar Rp. 5.739.000,-, diberi tanda bukti P-5q;
22. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2013 sebesar Rp. 11.314.620,-, diberi tanda bukti P-5r;
23. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2014 sebesar Rp. 27.138.780,-, diberi tanda bukti P-5s;
24. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2015 sebesar Rp. 39.000.492,-, diberi tanda bukti P-5t;
25. Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat dengan Nomor Wajib Pajak: 317103000100601770 terhitung Tahun 2016 sebesar Rp. 33.486.300,-, diberi tanda bukti P-5u;
26. Fotokopi salinan PENETAPAN Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017, diberi tanda bukti P-6;
27. Fotokopi Berita Acara Penawaran Pembayaran Uang Ganti Rugi Nomor: 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Mei 2017, diberi tanda bukti P-7;
28. Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kepada Kuasa Hukum Penggugat Nomor: W10-U3/7210/Hk.02/6/2022 tanggal 20 Juni 2022, diberi tanda bukti P-8;
29. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02/Cilandak Timur seluas 13.375 M2, dengan Gambar Situasi tanggal 18 Agustus 1987 dengan Nomor 1473/1987 atas nama PT. ADHI KARYA, diberi tanda bukti P-9;

Halaman 78 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotocopy tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya, kecuali terhadap bukti yang bertanda P-9, Penggugat tidak dapat menunjukkan surat-surat aslinya di Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok – Antasari Nomor: 59.3/6.31.74.300/Set P2T/Desari/IX/2016 Tanggal: 8 September 2016, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Peta Inventarisasi Tol Desari (REVISI) No. 21/INVENT/2016 Tanggal 05 September 2016, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Surat No. 89/6.31.74.300/ SetP2T/Desari/X/ 2016 tentang Berita Acara Kesepakatan Perihal Musyawarah bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Depok – Antasari Tanggal 17 Oktober 2016, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan dari Kepala Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 31/6.31.74.300/SET P2T/DESARI/II/2017 perihal Pelaksanaan Penitipan Uang Ganti Rugi di Pengadilan tanggal 30 Januari 2017, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Surat PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Depok – Antasari yang telah diwakilkan Pengacara Nomor: 010/Kons- Desari/RLO/II/2017 Tanggal 31 Januari 2017, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Berita Acara Penetapan Nomor: 02/Pdt.P/2017/ PN.Jkt.Sel tanggal 8 Februari 2017, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi Bukti Setor melalui Bank Mandiri ke Nomor Rekening RPL 175 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Februari 2017, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Surat Nomor: 06/BA.31.74.100/II/2017 Perihal Berita Acara Daftar Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah ditandatangani oleh Ketua P2T yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Februari 2017, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Surat Nomor: KU.04.02/440357-018/2017/055 Perihal Berita Acara Penitipan Ganti Kerugian tanggal 9 Maret 2017, diberi tanda bukti T.I-9;

Halaman 79 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Nomor: 57/6.31.74.300/SetP2T/Desari/III/2017
Perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum tanggal 20 Maret
2017, diberi tanda bukti T.I-10;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotocopy tersebut
telah dibubuhi materai secukupnya tetapi tidak dapat dicocokkan dengan surat-
surat aslinya karena Tergugat I tidak dapat menunjukkan surat-surat aslinya di
persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan bukti
surat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat
III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 8
Februari 2017, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Kedua (PK-2), Mahkamah Agung
RI. Nomor: 991 PK/PDT/2021 tanggal 23 Desember 2021., diberi tanda
bukti T.III-2;
3. Fotokopi Putusan Pidana (Toni Mansur) Nomor :
271/Pid.B/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 8 Mei 2020, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Undangan Rapat Penelitian Dokumen dari P2T No.877/-
1.711.37/Set P2T/D.Antasari/XI/13 tanggal 22 November 2013, diberi tanda
bukti T.III-4;
5. Fotokopi Sertifikat HGB No.2 / Cilandak Timur , diberi tanda bukti T.III-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli No. 6/JS/XII/1988, tanggal 23 Desember 1988,
dibuat oleh Ny. Siti Rachmani Widarso, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda
bukti T.III-6.1;
7. Fotokopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 139, tanggal 9 Februari
1994, dibuat di hadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., Notaris di
Jakarta., diberi tanda bukti T.III-6.2;
8. Fotokopi Akta Pengalihan Hak Atas Tanah No. 76, tanggal 21 Maret
1997, dibuat di hadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., Notaris di
Jakarta, diberi tanda bukti T.III-6.3;
9. Fotokopi Akta Perjanjian Anjak Pitungan (Factoring) No. 139, tanggal 15
April 1997, yang dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, SH.,
Notaris di Jakarta , diberi tanda bukti T.III-6.4;

Halaman 80 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Perjanjian Penyerahan Aset Sebagai pelunasan Kewajiban Anjak Piutang (Factoring) No. 5, Tgl. 2 Oktober 2000, dibuat di hadapan Alfira Kencana, S.H., pengganti Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T.III-6.5;
11. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 51, tgl. 7 September 2006 dibuat di hadapan Sutjipto, SH. Notaris di Jakarta., diberi tanda bukti T.III-6.6;
12. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 42, tgl. 9 November 2006 dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta; , diberi tanda bukti T.III-6.7;
13. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 82, tgl. 17 November 2006 dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta., diberi tanda bukti T.III-6.8;
14. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 126, tgl. 19 September 2006 dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T.III-6.9;
15. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 53, tanggal 16 Februari 2007 dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta., diberi tanda bukti T.III-6.10;
16. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 286, tgl. 29 Mei 2007 dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta , diberi tanda bukti T.III-6.11;
17. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 233, tgl. 22 Juni 2007 dibuat di hadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta., diberi tanda bukti T.III-6.12;
18. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 45, tgl. 8 November 2011 dibuat di hadapan Andalia Farida, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T.III-6.13;
19. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 121, tgl 17 Oktober 2013 dibuat di hadapan Aryanti Artisari, SH., Notaris di Jakarta. , diberi tanda bukti T.III-6.14;
20. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 40, tgl. 13 November 2013 dibuat di hadapan Aryanti Artisari, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T.III-6.15;
21. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 6, tanggal 4 Februari 2021 dibuat dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, diberi tanda bukti T.III-6.16;

Halaman 81 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

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)



22. Fotokopi Surat Perintah Setor dari BPN terkait Sertifikat HGB 2. Tanggal 18 Maret 2021, diberi tanda bukti T.III-7;
23. Fotokopi Pernyataan Ahli (Affidavit) DR. H. Atja Sondjaja, SH., MH. Tanggal 12 November 2019, diberi tanda bukti T.III-8;
24. Fotokopi Keterangan PBB-P2 dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (UPPRD) Pasar Minggu, Nomor : 11.209/-1.722 tanggal 19 Nopember 2019, diberi tanda bukti T.III-9;
25. Fotokopi Bukti Pembayaran Pajak PBB oleh PT. Duta Karya Adhitama HGB 2, tahun 2023. Sesuai NOP 31.71.030.001.006-0893.0 , diberi tanda bukti T.III-10;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotocopy tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya, kecuali terhadap bukti yang bertanda T.III-1, T.III-4, T.III-6.1, T.III-6.2, T.III-6.3, T.III-6.4, T.III-6.5, T.III-6.6, T.III-6.7, T.III-6.8, T.III-6.9, T.III-6.10, T.III-6.11, T.III-6.12, T.III-6.13, T.III-6.14, T.III-6.15, T.III-6.16, dan T.III-7 Tergugat III tidak dapat menunjukan surat-surat aslinya di Persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat I dan II tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi dan telah didengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Endang Suherman, menerangkan:

- Bahwa saksi Kenal dengan Penggugat sejak tahun 1993;
- Bahwa Saksi bekerja di cilandak timur sejak tahun 1988 s/d 2004.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa orang tua penggugat H. Muhammad menguasai tahun 1993 s/d 1994;
- Bahwa Setelah H. Muhammad meninggal hingga dibebaskan untuk tol dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa penggugat memilik tanah di Cilandak timur;
- Bahwa penggugat memperoleh tanah dari orangtua bernama H. Muhammad;
- Bahwa penggugat belum menerima ganti rugi atas tanahnya;

2. Saksi Drs. H. Mochamad Sidik, MM, menerangkan:

- Bahwa saksi Kenal Penggugat sejak lama;

Halaman 82 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



- Bahwa Tempat tinggal saksi berdekatan dengan objek perkara sengketa.
- Bahwa Penggugat memiliki tanah di cilandak timur;
- Bahwa Saksi pernah di tawarkan oleh Penggugat untuk dibeli, namun tidak jadi karena lokasinya tidak strategis;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek perkara tanah milik Penggugat dari lurah;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah lokasi objek perkara tanah milik penggugat dari H. Muhammad;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana selengkapannya dalam Berita Persidangan Perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat I dan II masing-masing telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 20 Desember 2023;

Menimbang, bahwa untuk ringkasnya putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

-----TENTANG PERTIMBANGAN

HUKUM-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I dan II melalui Kuasanya telah mengajukan eksepsi dalam perkara ini, sehingga Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebelum pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim cukup hanya akan mempertimbangkan salah satu dari pihak yang mengajukan eksepsi manaka

Halaman 83 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



kala eksepsi tersebut dapat dikabulkan dan salah satu satu eksepsi saja sehingga materi eksepsi lainnya dari pihak lain yang mengajukan eksepsi tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat I melalui Kuasanya tersebut, pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut, yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Memutus Perkara a quo, karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Eksepsi Error In Persona, penggugat salah menarik tergugat I sebagai pihak;
3. Eksepsi Daluarsa, karena Penggugat dalam rentang waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Inventarisasi dan Identifikasi diumumkan tidak mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagai yang berhak;
4. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel), Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena tidak menyebutkan dasar alas hak atas tanah sebagaimana disebutkan dengan Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II./1991 tanggal 05 Februari 1991

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat II melalui Kuasanya tersebut, pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel), karena
Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 2, Penggugat menyatakan: "Bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik dan pihak yang berhak atas sebidang tanah dengan luas 2.131 m2 yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebelumnya:

- Sebelah Utara: Tanah Milik/Kali Krukut;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Kamin;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Haji Muhad;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Djibi."

Bahwa selanjutnya di dalam dalil gugatannya pada angka 2 halaman 2, Penggugat menyebutkan bahwa tanah milik Penggugat diperoleh dari Tuan Namin Bin Haji berdasarkan Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II/1991 tanggal 05 Februari 1991 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Pasar Minggu, Haji Doktorandus Mansoer Wiriadmadja, Sarjana Hukum;



Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Bahwa dikarenakan tidak jelasnya mengenai alas hak atas tanah terhadap Akta Jual Beli: 71.-/PSM/II/1991 yang dimiliki oleh Penggugat, serta dihubungkan dengan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana Sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini (Eksepsi Kompetensi Absolut), karena perintah dari Penggugat kepada Tergugat II yang pada intinya untuk mengeluarkan Surat Pengantar atau kelengkapan administrasi lainnya yang bertujuan untuk pencairan uang ganti rugi tanah seluas 1.377 m² (Seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terdampak pembebasan jalan Tol Ruas Depok – Antasari sebesar Rp. 35.260.630.729,- (Tiga puluh lima miliar dua ratus enam puluh juta enam ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh sembilan rupiah) sangat terkait erat dengan Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat III melalui Kuasanya tersebut, pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Berkualitas Dan Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Menggugat;
2. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obsucuur Libel);

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Turut Tergugat I dan II melalui Kuasanya tersebut, pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Memiliki Wewenang Absolut Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara A Quo, karena gugatan penggugat merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (onrechtmatige overheidsdaad);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Ne Bis In Idem, karena Obyek, Para Pihak dan Materi Pokok Perkara perkara aquo yang Sama dengan perkara No.471/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 05 September 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 215/PDT/2018/PT DKI tanggal 22 Mei 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 468 K/Pdt/2019 tanggal 25 Februari 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 555 PK/Pdt/2020 tanggal 27 Juli 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 991 PK/Pdt/2021 tanggal 23 Desember 2021;.

Menimbang, bahwa dari eksepsi yang diajukan Tergugat I, II dan Turut Tergugat I dan II tersebut terdapat Eksepsi Kompetensi Absolut, dimana terhadap eksepsi tersebut telah dijatuhkan dengan Putusan Sela tanggal 11 Oktober 2023, sebagai berikut:

MENGADILI:

- 1) Menolak Eksepsi tentang Kewenangan Absolut yang diajukan oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat I dan II;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- 3) Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- 4) Menangguhkan biaya perkara sampai dengan Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa kemudian Pasal 136 HIR secara tegas mengatakan bahwa eksepsi lain, selain menyangkut eksepsi kekuasaan hakim secara absolute dan relative harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat di dalam Repliknya pada pokoknya telah menolak eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangan salah eksepsi dari para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat III, telah mengajukan Eksepsi tentang **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSUCUUR LIBEL);**

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 1 halaman 2, dengan tegas menyatakan bahwa : *"Bahwa PENGGUGAT adalah merupakan pemilik dan pihak yang berhak atas sebidang tanah seluas 2131 m2 yang terletak di Kel. Cilandak, Kec. Pasar Minggu, dengan batas-tatas sebelumnya :*

- *Sebelah Utara : Tanah Milik/Kali Krukut*
- *Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Kamin*
- *Sebelah Barat : Tanah Milik Haji Muhad*

Halaman 86 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Sebelah Timur : Tanah Milik Djibi*".

Bahwa menurut Tergugat III batas-batas tanah penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak sesuai dengan lokasi tanah sebagaimana diuraikan dalam dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, pada Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017;

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan setiap tahunnya taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dibuktikan dengan bukti Pembayaran Pajak dengan Nomor Wajib Pajak: 31.71.030.001.006-0177.0 sejak tahun 1996 s/d 2016;

Bahwa objek sengketa tidak jelas dan kabur karena lokasinya berbeda dengan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, sebagaimana ditegaskan dalam surat Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pasar Minggu No. II.209/-1.722 tanggal 19 November 2019 yang menerangkan **bahwa berdasarkan basis data PBB-P2 atau peta PBB-P2 kondisi per 1 Januari 2013 (pelimpahan dari Direktorat Jenderal Pajak) NOP 31.71.030.001.006-0166.0 (yang sekarang telah dipecah ke NOP 31.71.030.001.008-0893.0) dan NOP 31.71.030.001.006-0177.0 adalah objek pajak yang berbeda.**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini juga telah didengar keterangan saksi yang diajukan Penggugat di persidangan atas nama Saksi Endang Suherman dan Drs. H. Mochamad Sidik, MM , yang pada pokoknya hanya menerangkan bahwa penggugat memilik tanah di Cilandak Timur akan tetapi tidak mengetahui lokasi pasti, luas dan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini untuk memastikan tanah objek perkara, telah pula dilakukan pemeriksaan setempat atas permintaan Tergugat III, yang dihadiri Penggugat, Tergugat I, III dan Turut Tergugat I dan II, telah ternyata dan diperoleh fakta bahwa Penggugat tidak mengetahui dan tidak dapat menunjukkan letak objek sengketa dengan pasti *baik berupa batas patok, koordinat, maupun pembatas-pembatas lainnya letak lokasi tanahnya yang di klaim dalam Gugatannya;*

Menimbang, bahwa bahkan lebih lanjut Kuasa Penggugat dalam Kesimpulannya tentang **Fakta Pemeriksaan Setempat** dalam perkara ini telah menyatakan dan mengakui bahwa karena kondisi Penggugat yang sudah tua

Halaman 87 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berumur 73 Tahun, dengan kondisi kesehatan yang kurang baik yakni mengalami penyakit lupa ingatan (*Amnesia*), dimana **Penggugat tidak dapat menunjukkan dengan jelas fisik dan batas-batas tanah miliknya yang saat ini telah berubah menjadi ruas jalan Tol Depok – Antasari**. Penggugat hanya mengingat dan menjelaskan bahwa tanah miliknya dengan total luas 2.131 M2 (duaribu seratus tigapuluh satu meter persegi) sebelah utaranya berbatasan dengan Kali Krukut;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat III yang bersesuaian dengan Tergugat I dan Turut Tergugat I dan II telah dapat menunjukkan letak lokasi, batas-batas dan luas objek sengketa, dimana Tergugat I telah menunjukkan objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor : 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB : 1;1, sesuai Penetapan Nomor : 02/Pdt.P/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Februari 2017, sebagai tanah yang di klaim PENGUGAT dalam Gugatannya, PENGUGAT menyatakan lokasi tanah NIB: 1;1 tersebut bukan tanah milik PENGUGAT;

Menimbang, bahwa benar setelah ditunjukkan objek sengketa oleh Tergugat I, lokasi tanah PENGUGAT dengan register Nomor Objek Pajak (NOP): 31.71.030.001.006-0177.0 (Vide Bukti P-5) ADALAH LOKASI YANG BERBEDA dengan lokasi sebagaimana dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Depok Antasari Nomor: 59.3/6.31.74.300/Set P2t/Desari/IX/2016 tanggal 08 September 2016, NIB: 1;1. Hal ini dibuktikan berdasarkan Surat Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pasar Minggu No. II.209/-1.722 tanggal 19 November 2019 (Vide Bukti T.III-9) yang menerangkan sebagai berikut :

“Berdasarkan basis data PBB-P2 atau peta PBB-P2 kondisi per 1 Januari 2013 (pelimpahan dari Direktorat Jenderal Pajak) NOP 31.71.030.001.006-0166.0 (yang sekarang telah dipecah ke NOP 31.71.030.001.008-0893.0) dan NOP 31.71.030.001.006-0177.0 adalah Objek Pajak Yang Berbeda. - (Vide Bukti T-III.9)”;

Menimbang, bahwa berdasarkan faktanya PENGUGAT sama sekali tidak dapat menguraikan dan/atau menjelaskan letak tanahnya secara pasti baik dalam gugatannya dan keterangan saksi-saksi penggugat maupun pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim di lokasi sengketa, dengan demikian GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR DAN

Halaman 88 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIDAK LENGKAP (OBSCUR LIBEL);

Menimbang, bahwa objek sengketa yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya merupakan tanah yang belum bersertipikat sehingga mutlak diharuskan disebutkan secara jelas letak, batas dan luasnya;

Menimbang, bahwa setelah diteliti alasan Eksepsi Tergugat III tersebut ternyata beralasan hukum karena obyek sengketa tidak jelas, hal ini terbukti ketika diadakan Pemeriksaan Setempat yang dimohonkan Tergugat III, yang dihadiri Penggugat, Tergugat I, III dan Turut Tergugat I dan II untuk memastikan dan melihat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa benar PENGGUGAT sama sekali tidak dapat menguraikan dan/atau menjelaskan letak tanahnya secara pasti agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dan dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk) dalam objek perkara. Hal ini telah digaris bawahi dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan **"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"**;

Putusan MA No.1559 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan **"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima"**, dalam Petutannya, Penggugat hanya meminta kepada Majelis Hakim dalam Perkara a quo untuk menghukum Tergugat II dan Tergugat II agar membayar ganti rugi yang tidak dirinci nilai ataupun besarnya. Hal ini jelas-jelas menunjukkan bahwa Objek Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil PENGGUGAT atas **Batas-Batas Tanah Atas Objek Sengketa, lokasinya tidak jelas (obscur libel)**, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan PENGGUGAT a quo telah disusun secara tidak cermat, tidak jelas, dan tidak lengkap (**obscur libel**), sehingga pada akhirnya Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat III beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III telah dikabulkan atas alasan obyek sengketa gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas, maka eksepsi-eksepsi lainnya, baik yang diajukan oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat I dan II tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Halaman 89 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut kemudian para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, oleh karena Eksepsi Tergugat III dikabulkan atas alasan OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL), maka formalitas gugatan penggugat tidak sempurna sehingga Majelis tidak perlu lagi mempertimbangkan materi pokok perkara gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat berada dipihak yang dikalahkan sehingga biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan, Pasal 136 HIR dan segala Pasal – Pasal Perundang – undangan dan ketentuan – ketentuan yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp. 12.097.000,00 (dua belas juta sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu tanggal 6 Maret 2024, oleh kami, Afrizal Hady, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Estiono, S.H., M.H., dan Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL tanggal 23 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Octa Andrianto, S.H., M.H., Panitera

Halaman 90 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan Putusan tersebut telah dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Estiono, S.H., M.H.

Afrizal Hady, S.H., M.H.

Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Octa Andrianto, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Materai	Rp	10.000,00
3. Redaksi	Rp	10.000,00
4.....P	Rp	100.000,00
roses		
5.....P	Rp	90.000,00
NBP		
6.....P		
anggilan	Rp	10.619.000,00
7.....P	Rp	1.000.000,00
emeriksaan Setempat		
8.....P	Rp	238.000,00
enggandaan		
Jumlah	Rp	12.097.000,00

(dua belas juta sembilan puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 91 dari 89 Putusan Perdata Gugatan Nomor 955/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

