



PUTUSAN

Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **LILI. M**, beralamat di Kapuk Muara No. 3, RT.004 RW. 001, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **LIMAR**, beralamat di Kapuk Muara No. 8, RT.004 RW.001, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **LINAH**, beralamat di Rusun Cinta Kasih A7-5A, RT.003 RW.017, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **LINIH**, beralamat di Kapuk Muara No. 8, RT.004 RW.001, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini para Penggugat memberikan kuasa kepada:

1. **RENO ISKANDARSYAH, S.H.,M.H.**,
2. **HERMAWAN S. RAHMAN, S.H.**,
3. **M. AKILMAN YUDHA, S.H.,M.H.**,
4. **RADEN ABYAN ARADEA N, S.H.**
5. **DEDE NURDIN SADAT, S.H.,M.H.**
6. **ANDRIEKA M. KURNIARANJAYA, S.H., LL.M.**
7. **ARIEF RIZALDI, S.H.**
8. **DINA ARFIANY, S.H.**

Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **ISKANDARSYAH & PARTNERS**, beralamat di The East 11th floor, Jl. DR. Ide Anak Agung Gde Kav. E3.2 No. 1 Jakarta Selatan – 12950, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2023;

Lawan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. MANDARA PERMAI, beralamat di Jalan Pantai Indah Barat No. 7, RT.7, RW.2, Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini **Drs. SUGIARSO TANZIL** dan **BIMA WIDJAJA SAPUTRA** bertindak dalam jabatannya masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur dari dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama **PT. MANDARA PERMAI**, dengan ini memberikan Kuasa dengan Hak Substitusi kepada **PETER KURNIAWAN, S.H., M.Kn., MUH. ABDILLAH FADLYANSYAH, S.H.,** dan **M. FAUZY LUCKY AKBAR, S.H.,** Para Advokat yang memilih domisili hukum di **Law Firm PETER KURNIAWAN, S.H. & PARTNERS**, beralamat di Gedung Menara Karya, Lantai 25, Unit C1, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-5, Kav. 1-2, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950 berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Melur Raya No. 10, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 3 Oktober 2023 dalam Register Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

LEGAL STANDING PARA PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

1. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang menguasai sebidang tanah garapan seluas 253.050 M² yang terletak di Ex Hutan Muara Angke Kapuk di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Wilayah Jakarta Utara;

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



2. Bahwa adapun rincian dasar garapan dan luas tanah garapan dari masing-masing Penggugat adalah sebagai berikut:

No.	Nama	Ijin Surat Garapan	Luas Tanah
1	Lili. M	0075/AV-2 JB/1975	50.000 M ²
2	Limar	205/AV-2/JPB/1975	50.000 M ²
3	Ny. Lina	182/AV-2/WK/JU/76	32.000 M ²
4	Ny. Lina	0018/AV-2/WK/JU/76	71.050 M ²
5	Linih	05/AV-2/JPB/1975	50.000 M ²

3. Bahwa dikarenakan Para Penggugat memiliki hak atas tanah garapan sebagaimana dimaksud, maka dari itu Para Penggugat mengajukan Gugatan *A Quo* terhadap Tergugat dan Turut Tergugat.

PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO

1. Bahwa objek perkara dari gugatan *a quo* yaitu terkait dengan ganti rugi atas tanah garapan yang telah dimohonkan hak atas tanah tersebut oleh Tergugat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Turut Tergugat);
2. Bahwa sebagaimana asas *Forum Rei Sitae* yang diatur pada Pasal 118 HIR, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dimana objek tanah tersebut berada
3. Bahwa oleh karena objek tersebut berada di wilayah Jakarta Utara, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara berhak dan berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

PARA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG BERHAK ATAS TANAH GARAPAN YANG TERLETAK DI KELURAHAN KAPUK MUARA KECAMATAN PENJARINGAN WILAYAH JAKARTA UTARA

4. Bahwa Para Penggugat merupakan pihak yang berhak atas sebidang tanah garapan dengan total seluas 253.050 M² berdasarkan Surat Ijin Garap No: 0075/AV-2/JPB/1975, 205/AV-2/JPB/1975, 182/AV-2/WK/JU/76, 0018/AV-2/WK/JU/76, 05/14/AV-2/JU/75, yang diterbitkan oleh Walikota Madya Jakarta Utara yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara dan Kamal Muara Kecamatan Penjaringan Wilayah Jakarta Utara;
5. Bahwa pada tahun 1963, Pemerintah DKI Jakarta mengeluarkan maklumat bahwa tanah ex hutan muara angke kapuk Jakarta yang tidak berfungsi sebagai hutan mangrove boleh digarap secara resmi dan hasilnya boleh diambil oleh masing-masing Penggarap. Atas dasar



tersebut Para Penggugat memanfaatkan tanah ex hutan muara angke sebagai tanah garapan untuk usaha tani;

6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 23/I-U/Pem./76 tertanggal 17 Oktober 1976 atas nama Lili (Penggugat I), Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 22/I-U/Pem./76 tertanggal 1976 atas nama Limar (Penggugat II), Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 27/I-U/Pem./76 tertanggal 17 Oktober 1976 atas nama Linah (Penggugat III), Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 24/I-U/Pem./76 tertanggal 1976 atas nama Lini (Penggugat IV), Para Penggugat tercatat sebagai penggarap di kawasan ex hutan angke;

7. Bahwa dengan demikian, berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, Para Penggugat adalah pihak yang berhak dan pihak yang menguasai tanah garapan di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Wilayah Jakarta Utara berdasarkan Surat Ijin Garap yang masing-masing telah disebutkan diatas.

TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGUGAT

8. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut:

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

9. Bahwa ahli hukum M.A. Moegni Djojodirdjo, S.H., dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Praditya Paramita, 1982, pada halaman 35, memberikan penjelasan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut:

“Dengan meninjau kembali perumusan luas dari onrechmatige daad, maka “daad” (perbuatan) barulah merupakan perbuatan melawan hukum, kalau:

- 1. Bertentangan dengan hak orang lain, atau*
- 2. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau*
- 3. Bertentangan dengan kesusilaan baik atau*
- 4. bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.”*



10. Bahwa selanjutnya ahli hukum Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum – Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005, pada halaman 6 sampai dengan 9, memberikan penjelasan untuk masing-masing kategori Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut:

1. Perbuatan Yang Bertentangan Dengan Hak Orang Lain

Perbuatan ini termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdara. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- Hak-hak Pribadi
- Hak-hak kekayaan
- Hak atas kebebasan
- Hak atas kehormatan dan nama baik.

2. Perbuatan Yang Bertentangan Dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri

Perbuatan ini juga termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum” ini, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang.

11. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang secara resmi mendapatkan ijin garap dari Walikota Madya Jakarta Utara dengan total luas tanah garap seluas 253.050 M² berdasarkan Surat Ijin Garap No: 0075/AV-2/JB/1975, 205/AV-2/JB/1975, 182/AV-2/WK/JU/76, 0018/AV-2/WK/JU/76, dan 05/14/AV-2/JU/75;

12. Bahwa kemudian pada tahun 1984, terdapat instruksi dari Gubernur DKI Jakarta terkait dengan penyelesaian pengosongan kawasan hutan anke kapuk daripada para Penggarap dikarenakan kawasan tersebut akan dilakukan pembangunan dan pengembangan dan kemudian diadakan perjanjian tukar menukar sebagian tanah kawasan hutan anke kapuk antara Menteri Kehutanan dengan Tergugat dan dilaksanakannya Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah DKI Jakarta dengan Tergugat;



13. Bahwa pada tahun yang sama yaitu tahun 1984, sebagai tindak lanjut atas pekerjaan yang akan dilakukan oleh Tergugat untuk melakukan pengembangan dan pembangunan kawasan hutan angke kapuk, Tergugat mulai melakukan pemberian ganti rugi kepada Para Penggarap lain yang menggarap di kawasan tersebut;

14. Bahwa Para Penggarap yang menggarap di kawasan tersebut sudah mendapatkan ganti rugi, namun Para Penggugat sama sekali belum mendapatkan ganti rugi dari Tergugat. Padahal patut diketahui, berdasarkan instruksi dari Gubernur DKI Jakarta, Tergugat berkewajiban untuk memberikan ganti rugi terhadap Para Penggugat selaku penggarap di tanah tersebut;

15. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya aturan atau instruksi dari Pemerintah DKI Jakarta, maka jelas Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melaksanakan kewajiban hukumnya untuk memberikan ganti rugi terhadap Para Penggugat selaku Penggarap pada kawasan tersebut sehingga Para Penggugat selaku Penggarap resmi berdasarkan Surat Ijin Garap pada kawasan tersebut tidak mendapatkan ganti rugi dari Tergugat;

16. Bahwa Tergugat ternyata juga telah memiliki Sertifikat Tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 3514 dan 3515 tertanggal 19 Maret 1997 atas nama PT Mandara Permai (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;

17. Bahwa SHGB Penggugat tersebut diterbitkan berdasarkan bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 5519 sisa atas nama Gouvernement Van Nederlandsch Indie dan tidak dilengkapi dengan asal usul atau riwayat tanah dari mana Tergugat mendapatkan tanah dimaksud. Hal tersebut dapat dilihat dalam berkas warkah Sertifikat pada Kantor Turut Tergugat yang ternyata tidak ada sama sekali;

18. Bahwa nyatanya, berdasarkan Surat dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, poin 5 halaman 4 disebutkan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan Inkonstitusional atau telah melakukan perbuatan secara sepihak tanpa ijin atau koordinasi dengan instansi yang berwenang berupa:

- Tergugat tidak memiliki Surat Persetujuan Pembebasan dan Penguasaan Lahan (SP3L) yang diterbitkan oleh Pemerintah Prov DKI Jakarta.



- Tergugat tidak memiliki Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
- Tergugat tidak memiliki ijin lokasi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- Tergugat telah membuat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3514 dan 3515 tertanggal 19 Maret 1997, sebelum dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Kehutanan (16 Desember 1997) dan pelaksanaan pembebasan kepada Penggarap.

19. Bahwa seharusnya, Turut Tergugat tidak menerbitkan atau menolak permohonan penerbitan SHGB yang diajukan oleh Tergugat dikarenakan adanya cacat administrasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam mengajukan Permohonan Penerbitan SHGB yang sekarang menjadi SHGB dengan nomor 3514 dn 3515;

20. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, Tergugat telah melakukan perbuatan hukum terhadap Penggugat karena tidak menjalankan perintah atau instruksi dari Pemerintah DKI Jakarta untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat selaku Penggarap dimana Para Penggugat adalah pihak yang berhak dan yang menguasai tanah garapan kawasan hutan angke kapuk berdasarkan Surat Ijin Garapan yang diterbitkan oleh Walikota Madya Jakarta Utara.

PARA PENGGUGAT MENUNTUT GANTI RUGI KEPADA TERGUGAT

21. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Para Penggugat dan oleh karenanya Tergugat harus bertanggung jawab untuk membayar ganti rugi tersebut;

22. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut sudah sejalan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Dengan demikian, merujuk pada Pasal diatas, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat, maka Tergugat diwajibkan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Para Penggugat;



23. Bahwa Para Penggugat telah men-somasi Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat melalui surat No. Ref: 106/AMK/I&P/VI/2023 tanggal 12 Juni 2023 dan surat No.Ref: 115/AMK/I&P/VI/2023 tanggal 20 Juni 2023, namun sangat disayangkan sampai lewatnya jangka waktu yang diberikan dan bahkan sampai dengan Gugatan ini didaftarkan, tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat;

24. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, telah mengakibatkan kerugian materill bagi Para Penggugat sebesar **Rp. 506.100.000.000,-(lima ratus enam miliar seratus juta Rupiah)** dengan rincian hitungan ganti rugi sebagai berikut:

- Harga tanah per meter persegi : Rp. 2.000.000,-
- Total luas tanah : 253.050 M² x

Total : **Rp. 506.100.000.000,-**

25. Bahwa atas permasalahan yang terjadi, tentu saja telah menyita waktu, tenaga dan pikiran Para Penggugat dan hal tersebut pantas diklaim sebagai kerugian Immaterill dengan taksiran nilai uang sebesar **Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah);**

26. Bahwa dengan demikian, Para Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya dengan total nilai ganti rugi sebagai berikut:

Kerugian Materill : Rp. 506.100.000.000,-

Kerugian Immaterill : Rp. 50.000.000.000,- +

Total : Rp. 556.100.000.000,-

27. Bahwa agar putusan ini nantinya tidak sia-sia (*illusionir*) dan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh Tergugat, sekiranya memang wajar apabila Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/kelalaian Tergugat dalam melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

28. Bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan Gugatan Para Penggugat yang telah diuraikan diatas, maka Para Penggugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa berkenan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Penggarap yang sah berdasarkan Surat Ijin Garap Nomor: 0075/AV-2/JP/1975, 205/AV-2/JP/1975, 182/AV-2/WK/JU/76, 0018/AV-2/WK/JU/76, dan 05/14/AV-2/JU/75; yang masing-masing surat tersebut dikeluarkan oleh Walokota Madya Jakarta Utara dengan total luas tanah garap seluas 253.050 M²;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat berhak mendapatkan ganti rugi dari Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar **Rp. 506.100.000.000,-(lima ratus enam miliar seratus juta Rupiah)** dengan rincian hitungan ganti rugi sebagai berikut:
 - Harga tanah per meter persegi : Rp. 2.000.000,-
 - Total luas tanah : 253.050 M² x
 - Total : **Rp. 506.100.000.000,-**
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada Para Penggugat sebesar **Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah)**;
7. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3514 dan 3515 atas nama PT Mandara Permai (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat batal demi hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/kelalaian Tergugat dalam melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon berikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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, untuk Penggugat dan Tergugat telah hadir dipersidangan kuasanya masing-masing, sedang untuk Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Oktober 2023 (relas I) dan tanggal 01 November 2024 (relas II) dan panggilan sidang tanggal 15 November 2023 (relas III) dan telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dengan demikian Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya guna membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kristin Julita Prieny, S.H.,C.T.A.P.,C.T.L.,C.Med, Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

BAHWA TERGUGAT MENOLAK SELURUH DALIL-DALIL PARA PENGGUGAT DALAM GUGATAN A QUO, KECUALI YANG SECARA TEGAS DIAKUI KEBENARANNYA OLEH TERGUGAT DALAM JAWABAN A QUO.

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA (EXCEPTIO ERROR IN PERSONA)*

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo mengaku sebagai penggarap yang menguasai sebidang tanah garapan seluas 253.050 M² (*dua ratus lima puluh tiga ribu lima puluh meter persegi*), yang terletak di Ex Hutan Muara Angke Kapuk, di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan:

- 1) Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 23/1-U/Pem./76, tertanggal 17 Oktober 1976 atas nama Lili (*in casu* PENGGUGAT I);



- 2) Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 22/I-U/Pem./76, tertanggal 1976 atas nama Limar (*in casu* PENGGUGAT II);
- 3) Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 27/I-U/Pem./76, tertanggal 17 Oktober 1976 atas nama Linah (PENGGUGAT III); dan
- 4) Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 24/I-U/Pem./76, tertanggal 1976 atas nama Lini (*in casu* PENGGUGAT IV).

(selanjutnya disebut sebagai “**Surat Keterangan Garap PARA PENGGUGAT**”), dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nama	Izin Surat Garapan	Luas Tanah
1.	Lili. M (<i>in casu</i> PENGGUGAT I)	0075/AV-2 JB/1975	50.000 M ²
2.	Limar (<i>in casu</i> PENGGUGAT II)	205/AV-2/JP/1975	50.000 M ²
3.	Ny. Lina (<i>in casu</i> PENGGUGAT III)	182/AV-2/WK/JU/76	32.000 M ²
		0018/AV-2/WK/JU/76	71.050 M ²
4.	Linih (<i>in casu</i> PENGGUGAT IV)	05/AV-2/JP/1975	50.000 M ²

2. Bahwa TERGUGAT **menolak dengan tegas** dalil PARA PENGGUGAT pada butir 12 s/d 14 halaman 5 Gugatan a quo yang intinya menyatakan TERGUGAT pada tahun 1984 dalam rangka menjalankan Instruksi Gubernur DKI Jakarta telah melakukan pembangunan dan pengembangan kawasan hutan Angke - Kapuk serta telah melakukan pembayaran ganti rugi kepada para penggarap lain kecuali kepada PARA PENGGUGAT;

Kutipan dalil PARA PENGGUGAT pada butir 12 s/d 14 halaman 5 Gugatan a quo, menyatakan:

“12. Bahwa kemudian pada tahun 1984, terdapat instruksi dari Gubernur DKI Jakarta terkait dengan penyelesaian pengosongan kawasan hutan angke kapuk daripada para Penggarap dikarenakan kawasan tersebut akan dilakukan pembangunan dan pengembangan dan kemudian diadakan perjanjian tukar menukar sebagian tanah kawasan hutan angke kapuk antara Menteri Kehutanan dengan



Tergugat dan dilaksanakannya Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah DKI Jakarta dengan Tergugat;

13. *Bahwa pada tahun yang sama yaitu tahun 1984, sebagai tindak lanjut atas pekerjaan yang akan dilakukan oleh Tergugat untuk melakukan pengembangan dan pembangunan kawasan hutan angke kapuk, Tergugat mulai melakukan pemberian ganti rugi kepada Para Penggarap lain yang menggarap di kawasan tersebut;*

14. *Bahwa Para Penggarap yang menggarap di kawasan tersebut sudah mendapatkan ganti rugi, namun Para Penggugat sama sekali belum mendapatkan ganti rugi dari Tergugat. Padahal patut diketahui, berdasarkan instruksi dari Gubernur DKI Jakarta, Tergugat berkewajiban untuk memberikan ganti rugi terhadap Para Penggugat selaku penggarap di tanah tersebut;"*

3. Bahwa perlu TERGUGAT sampaikan suatu kebenaran bahwa faktanya pada tanggal 14 Juni 1984 telah dilakukan Perjanjian Tukar Menukar Sebagian Tanah Kawasan Hutan Angke – Kapuk Di Wilayah DKI Jakarta-Raya antara Departemen Kehutanan/Pemerintah Republik Indonesia selaku Pihak Pertama dengan TERGUGAT selaku Pihak Kedua (selanjutnya disebut "**Perjanjian Tukar Menukar**"), yang dalam Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar disebutkan dengan jelas bahwa **Pihak Pertama (in casu Departemen Kehutanan) dibantu Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berkewajiban untuk mengeluarkan semua penggarap dari kawasan hutan tersebut**. Oleh karena itu, pihak yang berkewajiban untuk membebaskan tanah termasuk bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada para penggarap jelas **BUKANLAH TERGUGAT**, melainkan Departemen Kehutanan dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;

Kutipan Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

"Pihak Pertama (Departemen Kehutanan) dengan dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berkewajiban untuk mengeluarkan semua penggarap dari kawasan hutan tersebut."

4. Bahwa klausul dari Perjanjian Tukar Menukar tersebut sesuai dan sejalan dengan **Instruksi Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Walikota Jakarta Utara Nomor : 03672/VI/1984, tanggal 11 Juni 1984, Perihal : Penyelesaian Pengosongan Kawasan Hutan Angke Kapuk Dari Para Penggarap** (selanjutnya disebut "**Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984**"), yang mengatur bahwa **pihak yang**



bertanggung jawab untuk membebaskan termasuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada para penggarap adalah Walikota Jakarta Utara, dan BUKAN TERGUGAT. Oleh karena itu, PARA PENGGUGAT telah keliru menuduh TERGUGAT tidak melakukan pembayaran ganti rugi atas pembebasan tanah kawasan hutan Angke - Kapuk;

5. Dengan demikian pelaksanaan pembebasan tanah kawasan Hutan Angke - Kapuk di Wilayah DKI Jakarta tidak dilakukan oleh TERGUGAT, melainkan dilakukan oleh Instansi Pemerintah (*in casu* Departemen Kehutanan) yang dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (*in casu* Walikota Jakarta Utara);

6. Selanjutnya dalam Pasal 8 Perjanjian Tukar Menukar, **Pihak Pertama (*in casu* Departemen Kehutanan) juga memberikan jaminan kepada Pihak Kedua (*in casu* TERGUGAT) bahwa tidak ada tuntutan-tuntutan dari pihak lain mengenai tanah kawasan hutan Angke - Kapuk**, demikian juga Pihak Kedua (TERGUGAT) menjamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada Pihak Pertama (Departemen Kehutanan) mengenai tanah pengganti. Dengan kata lain, apabila terdapat tuntutan-tuntutan dari pihak lain terkait pembebasan tanah kawasan hutan Angke - Kapuk, maka seharusnya ditujukan kepada Departemen Kehutanan selaku Pihak Pertama, **BUKAN** ditujukan kepada TERGUGAT; Kutipan Pasal 8 Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

"Dengan ditandatanganinya perjanjian ini oleh kedua belah pihak, maka pihak Pertama menjamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada pihak Kedua mengenai eks kawasan hutan Angke - Kapuk dan pihak Kedua menjamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada pihak Pertama mengenai tanah pengganti yang menjadi kawasan hutan."

7. Bahwa oleh karena terbukti yang berkewajiban secara hukum untuk bertanggung jawab terhadap adanya tuntutan-tuntutan atau gugatan-gugatan terkait pembebasan tanah kawasan hutan Angke - Kapuk adalah Departemen Kehutanan (*saat ini adalah* "Kementerian Kehutanan"), dan bukanlah TERGUGAT, termasuk pula terkait pembebasan ataupun pembayaran ganti rugi atas tanah garapan kawasan hutan Angke - Kapuk, maka sangat berdasar hukum apabila Gugatan a quo seharusnya ditujukan kepada Departemen Kehutanan (*saat ini* "Kementerian Kehutanan"), bukan ditujukan kepada TERGUGAT;



8. Dengan demikian PARA PENGGUGAT telah keliru dalam meminta pertanggungjawaban dari TERGUGAT terkait ganti rugi atas pembebasan tanah kawasan hutan Angke - Kapuk yang telah dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar sesuai dengan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984, karena secara hukum bukan TERGUGAT yang berkewajiban membebaskan tanah tersebut termasuk membayarkan ganti rugi atas pembebasan tanah tersebut, melainkan Departemen Kehutanan (*saat ini adalah "Kementerian Kehutanan"*);

9. Bahwa dalam Gugatan a quo, PARA PENGGUGAT telah keliru menggugat TERGUGAT, karena dalam hal ini secara hukum TERGUGAT tidak memiliki kewajiban hukum untuk bertanggung jawab atas pembebasan tanah kawasan hutan Angke - Kapuk termasuk pemberian ganti rugi akibat pembebasan tanah tersebut berdasarkan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 dan Perjanjian Tukar Menukar tersebut. Oleh karena itu, Gugatan PARA PENGGUGAT yang menggugat TERGUGAT untuk membayarkan ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT akibat pembebasan tanah kawasan hutan Angke – Kapuk tersebut, jelas adalah gugatan yang salah pihak (*error in persona*);

Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena Gugatan a quo *error in persona*, maka sangat patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan a quo atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

10. Bahwa selanjutnya dalam Gugatan a quo pada butir 12 halaman 5 Gugatan a quo jelas bahwa **PARA PENGGUGAT mengetahui adanya instruksi dari Gubernur DKI Jakarta, terkait dengan penyelesaian pengosongan kawasan hutan Angke – Kapuk, serta kemudian diadakan perjanjian tukar menukar sebagian tanah kawasan hutan Angke – Kapuk antara Menteri Kehutanan dengan TERGUGAT dan dilaksanakannya Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah DKI Jakarta dengan TERGUGAT;**

Kutipan dalil PARA PENGGUGAT pada butir 12 halaman 5 Gugatan a quo, menyatakan :



“ 12. Bahwa kemudian pada tahun 1984, terdapat instruksi dari Gubernur DKI Jakarta terkait dengan penyelesaian pengosongan kawasan hutan angke kapuk daripada para Penggarap dikarenakan kawasan tersebut akan dilakukan pembangunan dan pengembangan dan kemudian diadakan perjanjian tukar menukar sebagian tanah kawasan hutan angke kapuk antara Menteri Kehutanan dengan Tergugat dan dilaksanakannya Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah DKI Jakarta dengan Tergugat;”

11. Bahwa Pasal 1 Perjanjian Tukar Menukar antara Departemen Kehutanan sebagai Pihak Pertama dengan TERGUGAT sebagai Pihak Kedua menyatakan:

(1) **Pihak Pertama** (Departemen Kehutanan) **sebagai pihak yang menguasai tanah kawasan hutan Angke – Kapuk di daerah Khusus Ibu Kota Jakarta bersedia untuk melepaskan sebagian tanah kawasan hutan tersebut untuk diserahkan kepada Pihak Kedua dengan melalui Departemen Dalam Negeri, yang kemudian tanah tersebut dapat dimintakan hak atas tanah oleh dan atas nama Pihak Kedua.**

(2) **Pihak Kedua sebagai pihak yang akan menerima tanah kawasan hutan yang akan dilepaskan oleh Pihak Pertama tersebut ayat (1) pasal ini bersedia dan sanggup untuk mengganti dengan tanah lain untuk dijadikan kawasan hutan.”**

12. Bahwa guna mendukung kebenaran dalil PARA PENGGUGAT tersebut, seharusnya PARA PENGGUGAT mengikutsertakan instansi-instansi yang terkait dengan penyelesaian pengosongan tanah kawasan hutan Angke - Kapuk tersebut sebagai pihak dalam Gugatan a quo, seperti Gubernur DKI Jakarta c.q. Kepala Dinas Kehutanan DKI Jakarta, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta c.q. Walikota Jakarta Utara, Departemen Kehutanan Republik Indonesia c.q. Menteri Kehutanan Republik Indonesia, dan Departemen Dalam Negeri;

13. Bahwa pentingnya Gubernur DKI Jakarta c.q. Kepala Dinas Kehutanan DKI Jakarta, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta c.q. Walikota Jakarta Utara, Departemen Kehutanan Republik Indonesia c.q. Menteri Kehutanan Republik Indonesia, dan Departemen Dalam Negeri ikut menjadi pihak dalam Gugatan a quo adalah untuk membuktikan



bahwa pihak yang berkewajiban untuk membebaskan tanah kawasan hutan Angke - Kapuk termasuk pemberian ganti rugi kepada para penggarap adalah Departemen Kehutanan dengan dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (*vide* Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar), dan karenanya TERGUGAT tidak bertanggung jawab terkait pembebasan tanah kawasan hutan Angke – Kapuk, bahkan TERGUGAT dalam Perjanjian Tukar Menukar telah dijamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain mengenai tanah kawasan hutan Angke – Kapuk (*vide* Pasal 8 Perjanjian Tukar Menukar);

Kutipan Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

“Pihak Pertama (Departemen Kehutanan) dengan dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berkewajiban untuk mengeluarkan semua penggarap dari kawasan hutan tersebut.”

Kutipan Pasal 8 Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

“Dengan ditandatanganinya perjanjian ini oleh kedua belah pihak, maka pihak Pertama menjamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada pihak Kedua mengenai eks kawasan hutan Angke - Kapuk dan pihak Kedua menjamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada pihak Pertama mengenai tanah pengganti yang menjadi kawasan hutan.”

14. Bahwa ketentuan Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar tersebut telah sesuai dengan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 yang menginstruksikan bahwa:

“dalam rangka pelaksanaan pengosongan Kawasan Hutan Angke dari para penggarap, bersama ini diinstruksikan kepada Saudara (Walikota Jakarta Utara) untuk bekerja sama dengan Tim Departemen Kehutanan dan Dinas lain yang berkaitan.”

15. Bahwa dengan tidak diikutsertakan Gubernur DKI Jakarta c.q. Kepala Dinas Kehutanan DKI Jakarta, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta c.q. Walikota Jakarta Utara, Departemen Kehutanan Republik Indonesia c.q. Menteri Kehutanan Republik Indonesia, dan Departemen Dalam Negeri sebagai pihak dalam Gugatan a quo, maka tidak dapat dibuktikan apakah PARA PENGGUGAT benar merupakan para penggarap di lahan kawasan hutan Angke - Kapuk pada saat itu



dan apakah berhak untuk mendapatkan ganti rugi sehubungan dengan pembebasan tanah kawasan hutan Angke – Kapuk;

16. Di samping itu, dengan ikut digugatnya Gubernur DKI Jakarta c.q. Kepala Dinas Kehutanan DKI Jakarta, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta c.q. Walikota Jakarta Utara, Departemen Kehutanan Republik Indonesia c.q. Menteri Kehutanan Republik Indonesia, dan Departemen Dalam Negeri, maka Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo akan dapat memperoleh kejelasan mengenai siapa-siapa saja yang telah diverifikasi sebagai penggarap yang sah, serta kriteria-kriteria dan persyaratan-persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh para penggarap untuk berhak menerima ganti kerugian dari Departemen Kehutanan Republik Indonesia, karena Departemen Kehutanan Republik Indonesia, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (dalam hal ini Gubernur DKI Jakarta dan Walikota Jakarta Utara)-lah sebagai pihak yang paling berkompeten untuk melakukan verifikasi pihak penggarap yang secara hukum berhak untuk mendapatkan ganti rugi berdasarkan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 tersebut.

Namun faktanya, pihak-pihak atau instansi-instansi tersebut tidak ikut digugat oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo.

17. Oleh karena itu, dengan tidak diikutsertakan Gubernur DKI Jakarta c.q. Kepala Dinas Kehutanan DKI Jakarta, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta c.q. Walikota Jakarta Utara, Departemen Kehutanan Republik Indonesia c.q. Menteri Kehutanan Republik Indonesia, dan Departemen Dalam Negeri sebagai pihak dalam Gugatan a quo, maka hal ini mengakibatkan **Gugatan a quo menjadi kurang pihak**, sehingga jelas sangat tidak berdasar hukum dan menjadi sangat tidak adil jikalau kemudian TERGUGAT yang dimintakan pertanggung jawaban untuk memberikan ganti rugi sehubungan pembebasan tanah kawasan hutan Angke – Kapuk tersebut;

18. Bahwa mengingat pihak yang seharusnya digugat akan tetapi tidak digugat dalam Gugatan a quo, maka Gugatan a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 457 K/Sip/1975 tanggal 18 November 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung



Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 1 Juni 1976 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang pada pokoknya menyatakan:

"... Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang seharusnya di gugat tidak ikut di gugat";

Dengan demikian, dengan tidak diikutsertakannya Gubernur DKI Jakarta *c.q.* Kepala Dinas Kehutanan DKI Jakarta, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta *c.q.* Walikota Jakarta Utara, Departemen Kehutanan Republik Indonesia *c.q.* Menteri Kehutanan Republik Indonesia, dan Departemen Dalam Negeri sebagai pihak yang berkompeten untuk memverifikasi pihak penggarap yang secara hukum berhak untuk mendapatkan ganti rugi berdasarkan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 dan Walikota Jakarta Utara sebagai pihak yang ditunjuk dalam proses pemberian ganti rugi sehubungan dengan pembebasan tanah kawasan hutan Angke – Kapuk tersebut, maka secara hukum Gugatan *a quo* menjadi kurang pihak, dan hal ini akan menyulitkan Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa perkara *a quo*, sehingga oleh karenanya sangat patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Gugatan *a quo* kurang pihak.

III. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* DALAM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO*

19. Bahwa dalam Gugatan *a quo* PARA PENGGUGAT menyatakan adalah pihak yang **menguasai** sebidang tanah garapan seluas 253.050 M² (*dua ratus lima puluh tiga ribu lima puluh meter persegi*), yang terletak di Ex Hutan Muara Angke Kapuk, di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (*vide* butir 1 halaman 2 Gugatan *a quo*);

20. Bahwa TERGUGAT sangat MENOLAK pernyataan PARA PENGGUGAT tersebut yang seakan-akan menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT mempunyai hak yang mutlak (*absolut*) atas tanah garapan seluas 253.050 M² tersebut yang terletak di Ex Hutan Muara Angke Kapuk, di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

21. Bahwa pernyataan PARA PENGGUGAT tersebut bertentangan dengan konsep kepemilikan/penguasaan tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Hukum Pertanahan (*Hukum Agraria*) yang berlaku di

Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Indonesia berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mana berlandaskan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia 1945, yang berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA, **Negaralah yang menguasai tanah-tanah bebas yang belum ada alas haknya;**

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan:

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

22. Bahwa konsep dasar penguasaan tanah sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA itulah yang menjadi dasar Negara memiliki hak untuk menguasai seluruh tanah yang ada di Indonesia. Adapun konsep ini yang menjadi dasar dalam pembuatan Perjanjian Tukar Menukar, yang dalam Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Tukar Menukar dinyatakan secara tegas bahwa Negara dalam hal ini Departemen Kehutanan (karena tanahnya berada di kawasan hutan) adalah pihak yang menguasai tanah kawasan hutan Angke – Kapuk di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;

Kutipan Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

“Pihak Pertama (Departemen Kehutanan) sebagai pihak yang menguasai tanah kawasan hutan Angke – Kapuk di daerah Khusus Ibu Kota Jakarta bersedia untuk melepaskan sebagian tanah kawasan hutan tersebut untuk diserahkan kepada Pihak Kedua dengan melalui Departemen Dalam Negeri, yang kemudian tanah tersebut dapat dimintakan hak atas tanah oleh dan atas nama Pihak Kedua.”

23. Dengan demikian sangat tidak tepat dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pihak yang menguasai sebidang tanah garapan seluas 253.050 M² (dua ratus lima puluh tiga ribu lima puluh meter persegi), yang terletak di Ex Hutan Muara Angke Kapuk, di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, karena dalil tersebut **SANGAT BERTENTANGAN** dengan konsep penguasaan tanah dalam Hukum Agraria di Indonesia;



24. Oleh karena itu, sangat beralasan bagi TERGUGAT mempertanyakan *legal standing* dari PARA PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan a quo, atas dasar apa penguasaan PARA PENGGUGAT atas tanah Ex Hutan Muara Angke Kapuk, di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sah atau tidakkah hak garap yang dimiliki PARA PENGGUGAT, ataukah **PARA PENGGUGAT hanyalah sebagai penggarap liar di atas kawasan tanah tersebut?**

Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena PARA PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan Gugatan a quo, maka sangat berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

IV. GUGATAN A QUO KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

25. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. menjelaskan bahwa suatu gugatan dapat dinyatakan kabur (*obscuur libel*) apabila gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Dalam konteks penjelasan M. Yahya Harahap tersebut, formulasi gugatan yang tidak jelas juga dapat dinyatakan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*);

26. Bahwa posita yang menjadi satu-satunya landasan atas perbuatan melawan hukum sebagaimana dijabarkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo secara nyata terdapat inkonsistensi;

Kutipan dalil PARA PENGGUGAT pada butir 14 dan 15 halaman 6 Gugatan a quo:

" 14. Bahwa Para Penggarap yang menggarap di kawasan tersebut sudah mendapatkan ganti rugi, namun Para Penggugat sama sekali belum mendapatkan ganti rugi dari Tergugat. Padahal patut diketahui, berdasarkan instruksi dari Gubernur DKI Jakarta, Tergugat berkewajiban untuk memberikan ganti rugi terhadap Para Penggugat selaku penggarap di tanah tersebut;

15. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya aturan atau instruksi dari Pemerintah DKI Jakarta, maka jelas Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melaksanakan kewajiban hukumnya untuk memberikan ganti rugi terhadap Para Penggugat selaku Penggarap pada Kawasan tersebut sehingga Para Penggugat



selaku penggarap resmi berdasarkan Surat Ijin Garap pada kawasan tersebut tidak mendapatkan ganti rugi dari Tergugat;

27. Bahwa **pada butir 14** tersebut di atas, **PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa pembayaran ganti rugi terhadap para penggarap SUDAH DILAKSANAKAN** sebagaimana berdasarkan pada Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984. Sedangkan **pada butir 15** tersebut di atas, **PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 TIDAK DILAKSANAKAN**.

Terlihat dalil PARA PENGGUGAT tersebut inkonsisten, karena di satu sisi PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa para penggarap di kawasan tersebut sudah mendapatkan ganti rugi, namun di sisi lain PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 tidak dilaksanakan, karena PARA PENGGUGAT tidak mendapatkan ganti rugi dari TERGUGAT;

Di samping dalil PARA PENGGUGAT inkonsisten, dalil PARA PENGGUGAT itupun menyesatkan dan tidak berdasar hukum, karena sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa kewajiban untuk membebaskan lahan termasuk memberikan ganti rugi kepada para penggarap ada pada pihak DEPARTEMEN KEHUTANAN dengan dibantu Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, bukan pada pihak TERGUGAT. Dan ketika PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa para penggarap di kawasan tersebut sudah mendapatkan ganti rugi, hal tersebut jelas membuktikan bahwa kewajiban DEPARTEMEN KEHUTANAN untuk membayar ganti rugi sehubungan dengan pembebasan pembebasan tanah kawasan hutan Angke – Kapuk telah selesai dilaksanakan sesuai Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 dan Perjanjian Tukar Menukar.

Namun ketika PARA PENGGUGAT belum mendapatkan pembayaran ganti rugi, maka sangat tidak berdasar hukum kemudian PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT, karena di samping sesuai Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 telah diatur bahwa **pihak yang berkewajiban melakukan pembayaran ganti rugi kepada para penggarap adalah Departemen Kehutanan, BUKAN TERGUGAT**, alasan PARA PENGGUGAT tidak memperoleh ganti rugi sesungguhnya hanyalah Departemen Kehutanan yang mengetahui pasti. **Bisa jadi PARA PENGGUGAT tidak termasuk/terdaftar dalam daftar nama-nama**

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



penggarap yang sah dan berhak untuk memperoleh ganti rugi. Hal tersebut dapat dikarenakan PARA PENGGUGAT tidak menggarap di atas lahan/tanah yang dibebaskan Departemen Kehutanan dimaksud ataukah tanah PARA PENGGUGAT bukan merupakan tanah yang ikut dibebaskan atau bisa saja PARA PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan lokasi tanah garapannya, seperti halnya dalam Gugatan a quo PARA PENGGUGAT tidak mampu menunjukkan lokasi/titik koordinat tanah garapannya;

28. Bahwa Gugatan a quo adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*) dikarenakan Gugatan a quo tidak menguraikan secara konkret letak tanah garapan yang didalilnya oleh PARA PENGGUGAT. PARA PENGGUGAT hanya menyebutkan bahwa tanah garapannya berada di tanah kawasan hutan Angke – Kapuk, berdasarkan:

- Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 23/1-U/Pem./76, tertanggal 17 Oktober 1976, atas nama Lili (*in casu* PENGGUGAT I);
- Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 22/I-U/Pem./76, tertanggal 1976, atas nama Limar (*in casu* PENGGUGAT II);
- Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 27/I-U/Pem./76, tertanggal 17 Oktober 1976, atas nama Linah (PENGGUGAT III); dan
- Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara No. 24/I-U/Pem./76, tertanggal 1976, atas nama Lini (*in casu* PENGGUGAT IV).

Dasar tuntutan hak PARA PENGGUGAT ini sesungguhnya tidak terang dan isinya gelap (*onduidelijk*), sehingga mengakibatkan Gugatan a quo menjadi kabur (*obscuur libel*);

29. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya pada halaman 449, yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", tahun 2004, menyatakan sebagai berikut:

"Dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu antara lain:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tidak dijelaskan dasar fakta (feitelijke grond). Dalil***



seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie)."

30. Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terkandung dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor No. 6.K/Sip/1973, yang menyatakan:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena **dasar gugatan tidak sempurna**, dalam hal ini karena hak PENGGUGAT tidak jelas."*

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1140K/Sip/1975, yang menyatakan:

"Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima."

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 117/K/Sip/1975, tanggal 2 Juni 1971, yang menyatakan:

"Suatu Gugatan baik dalam Positanya maupun dalam Petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim."

Oleh karena dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo tidak jelas dan tidak berdasarkan pada fakta yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, bahkan menjadikan Gugatan a quo menjadi kabur (*obscur*), maka sangat beralasan dan berdasar hukum jika TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

V. GUGATAN A QUO TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA)

31. Bahwa apabila dicermati Gugatan a quo, maka terdapat 2 (dua) hal yang dituntut oleh PARA PENGGUGAT, yaitu :

1. Tuntutan ganti rugi atas dasar adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT (*quod non*). Hal ini terlihat dari



petitum PARA PENGGUGAT pada butir 3 s/d 6 Gugatan a quo, yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;

2. Permohonan agar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3514 dan 3515 atas nama TERGUGAT batal demi hukum (*vide* Butir 7 Petitum Gugatan a quo);

32. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sendiri sebagaimana pada butir 12 s/d 14 halaman 5 Gugatan a quo, yaitu PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT pada tahun 1984 dalam rangka menjalankan Instruksi Gubernur DKI Jakarta telah melakukan pembangunan dan pengembangan kawasan hutan Angke – Kapuk;

Kutipan dalil PARA PENGGUGAT pada butir 12 s/d 14 halaman 5 Gugatan a quo, menyatakan:

“12. Bahwa kemudian pada tahun 1984, terdapat instruksi dari Gubernur DKI Jakarta terkait dengan penyelesaian pengosongan kawasan hutan angke kapuk daripada para Penggarap dikarenakan kawasan tersebut akan dilakukan pembangunan dan pengembangan dan kemudian diadakan perjanjian tukar menukar sebagian tanah kawasan hutan angke kapuk antara Menteri Kehutanan dengan Tergugat dan dilaksanakannya Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah DKI Jakarta dengan Tergugat;

13. Bahwa pada tahun yang sama yaitu tahun 1984, sebagai tindak lanjut atas pekerjaan yang akan dilakukan oleh Tergugat untuk melakukan pengembangan dan pembangunan kawasan hutan angke kapuk, Tergugat mulai melakukan pemberian ganti rugi kepada Para Penggarap lain yang menggarap di kawasan tersebut;

14. Bahwa Para Penggarap yang menggarap di kawasan tersebut sudah mendapatkan ganti rugi, namun Para Penggugat sama sekali belum mendapatkan ganti rugi dari Tergugat. Padahal patut diketahui, berdasarkan instruksi dari Gubernur DKI Jakarta, Tergugat berkewajiban untuk memberikan ganti rugi terhadap Para Penggugat selaku penggarap di tanah tersebut;”

33. Bahwa dari dalil PARA PENGGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT mengetahui dengan pasti pada tahun 1984 terdapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

instruksi dari Gubernur DKI Jakarta terkait dengan penyelesaian pengosongan kawasan hutan Angke - Kapuk dari para penggarap dalam rangka menjalankan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984. Hal ini berarti apabila benar PARA PENGGUGAT memang tidak mendapatkan ganti rugi dari pembebasan tanah di kawasan hutan Angke – Kapuk (*quod non*), maka hak PARA PENGGUGAT untuk menuntut ganti rugi telah lewat waktu dan gugur;

Hapusnya hak keperdataan PARA PENGGUGAT untuk mengajukan tuntutan hukum dalam hal ini menuntut ganti rugi, setelah lewatnya 30 (tiga puluh) tahun. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan:

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tigapuluh tahun..."

34. Bahwa dengan baru diajukannya Gugatan a quo pada tahun 2023, maka hak PARA PENGGUGAT untuk mengajukan tuntutan hukum telah hapus karena daluwarsa, dan karenanya Gugatan a quo telah lewat waktu (daluwarsa);

35. Demikian pula, tuntutan PARA PENGGUGAT yang memohonkan agar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3514 dan 3515 atas nama TERGUGAT batal demi hukum, telah gugur karena lewatnya waktu. Hal tersebut dikarenakan Sertipikat Guna Bangunan Nomor 3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara diterbitkan pada **tanggal 19 Maret 1997**, sedangkan Gugatan a quo yang meminta pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut baru diajukan pada tahun 2023;

36. Hal ini sesuai dengan ketentuan Hukum Pertanahan yang terdapat dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "**PP Pendaftaran Tanah**"), yang mengatur secara tegas mengenai batas waktu bagi pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah untuk dapat menuntut haknya, adalah **dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat**. Dalam hal ini sudah lewat dari 5 (*lima*) tahun sejak penerbitan Sertipikat tidak ada pengajuan keberatan terhadap penguasaan tanah ataupun penerbitan Sertipikat, maka sudah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut;

Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyatakan :

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

37. Bahwa mengingat yang menjadi objek dalam Gugatan a quo yang dimohonkan pembatalannya adalah Sertipikat Guna Bangunan Nomor 3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT pada **tanggal 19 Maret 1997**, maka sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, apabila terdapat pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dapat menuntut pelaksanaan haknya tersebut dalam waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan pembatalannya tersebut. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum atas suatu kepemilikan hak atas tanah di Indonesia;

38. Oleh karena dalam waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal diterbitkannya Sertipikat Guna Bangunan Nomor 3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT, tidak ada pihak manapun yang mengajukan keberatan ataupun gugatan terhadap kepemilikan TERGUGAT, maka demi kepastian hukum kepemilikan TERGUGAT atas Sertipikat Guna Bangunan Nomor 3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara harus dilindungi;

39. Bahwa mengingat PENGGUGAT baru mengajukan Gugatan a quo pada tanggal 03 Oktober 2023, yang notabene setelah **lewat 26 (dua puluh enam) tahun** sejak diterbitkannya Sertipikat Guna Bangunan Nomor 3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT, maka sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, hak PENGGUGAT untuk menuntut haknya atau mengajukan keberatan atas kepemilikan atau penerbitan Sertipikat Guna Bangunan Nomor 3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT **TELAH LEWAT WAKTU**, sehingga secara hukum PENGGUGAT telah kehilangan haknya untuk menuntut dan



karenanya Gugatan a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

40. Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terkandung dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 210/K/Sip/1955, tanggal 10 Januari 1957, yang menyatakan :

“Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (rechtsverwerking).”

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 239/K/Sip/1957, yang menyatakan :

“Mahkamah Agung dapat menyetujui pendapat judex facti, yakni walaupun si penggugat asli yang masih di bawah umur, adalah yang berhak atas sawah itu, tetapi ibunya yang berkewajiban sebagai wali untuk memelihara hak si penggugat asli sampai ia menjadi dewasa, dan dalam perkara ini tampak kelalaian ibu penggugat asli dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dapat dikuasai oleh tergugat asli selama kurang lebih 18 tahun, dan karena kelalaian itu dasar penganggapan melepaskan hak (rechtsverwerking) penggugat asli dianggap telah melepaskan hak atas tanah sengketa.”

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 329/K/Sip/1957, tanggal 24 Mei 1958, yang menyatakan :

“Pelepasan Hak (rechtsverwerking) : Di Tapanuli Selatan apabila sebidang Tanah yang diperoleh secara meriba selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang bersangkutan, maka hak atas Tanah itu dianggap telah dilepaskan.”

d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 329/K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958, yang menyatakan :

“Bahwa berdasarkan kelaziman dalam adat yang berlaku di wilayah Padang Lawas, sawah yang ditinggalkan 5 tahun berturut-turut dianggap kembali menjadi tanah kosong, sehingga penguasaannya oleh orang lain sesudah berlangsungnya selama 5 tahun adalah sah, jika tanah itu diperoleh dari yang berhak memberikannya.”

Dengan demikian, oleh karena PENGGUGAT yang baru mengajukan Gugatan a quo, yaitu 26 (dua puluh enam) tahun sejak Sertipikat Guna Bangunan Nomor



3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT diterbitkan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat berdasarkan asas kepastian hukum menganggap PENGGUGAT telah melepaskan haknya untuk menuntut Sertipikat Guna Bangunan Nomor 3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT, dan demi kepastian hukum dan untuk memberikan perlindungan hukum bagi TERGUGAT sebagai pemegang hak atas tanah yang sah atas Sertipikat Guna Bangunan Nomor 3514 sisa/Kapuk Muara dan Nomor 3515 sisa/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT, maka mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima karena telah lewat waktu.

DALAM POKOK PERKARA

41. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas mohon dianggap diulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil TERGUGAT pada bagian Dalam Pokok Perkara ini;

42. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban a quo;

PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PT. MANDARA PERMAI (INCASU TERGUGAT) TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

43. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo pada butir 17 s/d 20 halaman 6 s/d 7, yang pada intinya menyatakan SHGB PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3514 Sisa/Kapuk Muara, tanggal 19 Maret 1997, atas nama PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) (selanjutnya disebut "**SHGB 3514**") dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3515 Sisa/Kapuk Muara, atas nama PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) (selanjutnya disebut "**SHGB 3515**"), tidak dilengkapi dengan asal usul atau riwayat tanah dari mana TERGUGAT mendapatkan tanah dimaksud, sehingga terdapat cacat administrasi, karena dalil-dalil dan tuduhan PARA PENGGUGAT tersebut menyesatkan dan tidak berdasar hukum;



44. Bahwa yang menjadi dasar penerbitan SHGB 3514 dan SHGB 3515 adalah Perjanjian Tukar Menukar Sebagian Tanah Kawasan Hutan Angke – Kapuk Di Wilayah DKI Jakarta Raya yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 14 Juni 1984 antara Departemen Kehutanan Republik Indonesia yang diwakili oleh Menteri Kehutanan selaku Pihak Pertama dengan TERGUGAT selaku Pihak Kedua (Perjanjian Tukar Menukar), yang mana inti dari Perjanjian Tukar Menukar tersebut sebagai berikut:

1) Pihak Pertama, yaitu Departemen Kehutanan sebagai pihak yang menguasai tanah kawasan hutan Angke – Kapuk di DKI Jakarta bersedia untuk melepaskan sebagian tanah kawasan hutan seluas 831,63 Ha (*delapan ratus tiga puluh satu koma enam puluh tiga hektar*) untuk diserahkan kepada Pihak Kedua, yaitu PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) dengan melalui Departemen Dalam Negeri, yang kemudian tanah tersebut dapat dimintakan hak atas tanah oleh dan atas nama Pihak Kedua, yaitu PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) (*vide* Pasal 1 Perjanjian Tukar Menukar).

Selanjutnya sebagai gantinya, Pihak Kedua, yaitu PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) sebagai pihak yang akan menerima tanah kawasan hutan yang akan dilepaskan oleh Pihak Pertama tersebut bersedia dan sanggup untuk mengganti dengan tanah lain untuk dijadikan kawasan hutan (*vide* Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Tukar Menukar);

Kutipan Pasal 1 Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

- “ (1) **Pihak Pertama (Departemen Kehutanan) sebagai pihak yang menguasai tanah kawasan hutan Angke – Kapuk di daerah Khusus Ibu Kota Jakarta bersedia untuk melepaskan sebagian tanah kawasan hutan tersebut untuk diserahkan kepada Pihak Kedua dengan melalui Departemen Dalam Negeri, yang kemudian tanah tersebut dapat dimintakan hak atas tanah oleh dan atas nama Pihak Kedua.**
- (2) **Pihak Kedua sebagai pihak yang akan menerima tanah Kawasan hutan yang akan dilepaskan oleh Pihak Pertama tersebut ayat (1) pasal ini bersedia dan sanggup untuk mengganti dengan tanah lain untuk dijadikan kawasan hutan.**



2) Terkait para penggarap, Pihak Pertama yakni Departemen Kehutanan dengan dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang berkewajiban untuk mengeluarkan semua penggarap dari kawasan hutan tersebut (*vide* Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar);
Kutipan Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

“Pihak Pertama (Departemen Kehutanan) **dengan dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berkewajiban untuk mengeluarkan semua penggarap dari kawasan hutan tersebut.**

3) Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Tukar Menukar ini Pihak Pertama, yakni Departemen Kehutanan **MENJAMIN** tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada Pihak Kedua, yakni PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) terkait tanah eks kawasan hutan Angke – Kapuk. Demikian juga sebaliknya, Pihak Kedua yakni PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) menjamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada Pihak Pertama, yakni Departemen Kehutanan mengenai tanah pengganti (*vide* Pasal 8 Perjanjian Tukar Menukar);

Kutipan Pasal 8 Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

“Dengan ditandatanganinya perjanjian ini oleh kedua belah pihak, maka pihak Pertama menjamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada pihak Kedua mengenai eks kawasan hutan Angke – Kapuk dan pihak Kedua menjamin tidak adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain kepada pihak Pertama mengenai tanah pengganti yang menjadi kawasan hutan.”

45. Bahwa adapun dasar pembuatan Perjanjian Tukar Menukar Sebagian Tanah Kawasan Hutan Angke – Kapuk Di Wilayah DKI Jakarta Raya tanggal 14 Juni 1984 tersebut adalah **Instruksi Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Walikota Jakarta Utara Nomor : 03672/VI/1984, tanggal 11 Juni 1984, Perihal : Penyelesaian Pengosongan Kawasan Hutan Angke Kapuk Dari Para Penggarap (“Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984”)**, yang mengatur dengan tegas bahwa **pihak yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan pengosongan kawasan hutan Angke – Kapuk (dalam hal ini pembebasan lahan termasuk pembayaran ganti rugi kepada para penggarap) adalah Walikota Jakarta Utara, dengan bekerja sama dengan Tim Departemen Kehutanan;**

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



46. Bahwa selanjutnya pada tanggal 29 Agustus 1987, TERGUGAT menerima Berita Acara Serah Terima Dokumen Surat Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan Kawasan Hutan Angke – Kapuk Di Wilayah DKI Jakarta dari Departemen Kehutanan Republik Indonesia c.q. Dinas Kehutanan DKI Jakarta kepada PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) (selanjutnya disebut “**Berita Acara Serah Terima Dephut**”), yang mana dalam Berita Acara Serah Terima Dephut tersebut nama **PARA PENGGUGAT TIDAK TERCANTUM** dan/atau **TIDAK TERCATAT** sebagai pemilik dan/atau penggarap tanah kawasan hutan Angke – Kapuk;

47. Bahwa untuk menindaklanjuti Berita Acara Serah Terima Dephut tersebut, maka melalui Surat TERGUGAT yang ditujukan kepada Menteri Kehutanan No. 310/X/SP/87 tertanggal 26 Oktober 1987, Perihal : *Laporan Proses Penggantian Kawasan Hutan Angke-Kapuk*, TERGUGAT mengirimkan Laporan Proses Penggantian Kawasan Hutan Angke – Kapuk kepada Menteri Kehutanan Republik Indonesia, yang dalam laporan tersebut TERGUGAT melampirkan seluruh dokumen-dokumen areal pengganti yang **SUDAH** dibebaskan dan disetujui oleh Gubernur KDH Tingkat I Jawa Barat;

48. Bahwa selanjutnya Menteri Kehutanan Republik Indonesia mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Kehutanan No. 097/Kpts-II/88 tanggal 29 Februari 1988 tentang Pelepasan Kawasan Hutan Angke Kapuk Seluas 831,63 Ha Di Wilayah DKI- Jakarta (selanjutnya disebut “**SK Menhut No. 097**”), yang mana dalam SK Menhut No. 097 tersebut tanah kawasan hutan Angke Kapuk di wilayah DKI Jakarta seluas 831,63 ha dilepaskan dan diserahkan penguasaannya kepada Menteri Dalam Negeri untuk kemudian diberikan kepada PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) yang akan memanfaatkan dan mengembangkan sesuai Perjanjian Tukar Menukar;

49. Pada tanggal 29 Februari 1988 antara Departemen Kehutanan dengan PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) dilakukan serah terima / tukar menukar sebagian tanah kawasan hutan Angke Kapuk dan tanah penggantinya, yang dimuat dalam Berita Acara Serah Terima/Tukar Menukar Sebagian Tanah Kawasan Hutan Angke Kapuk dan Tanah Penggantinya (selanjutnya disebut “**Berita Acara Serah Terima 29 Februari 1988**”), yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

- 1) Pihak Pertama, yakni Departemen Kehutanan Republik Indonesia melepaskan/menyerahkan segala hak dan kepentingan atas



sebidang tanah kawasan hutan Angke - Kapuk luas seluruhnya 831,63 Ha (*delapan ratus tiga puluh satu koma enam puluh tiga hektar*) berikut dengan segala sesuatu yang terdapat dan tertanam di atasnya, terletak di Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, DKI Jakarta, yang mana pelepasan/penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh Pihak Pertama, yakni Departemen Kehutanan Republik Indonesia untuk kepentingan Pihak Kedua, yakni PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT), **agar TERGUGAT dapat menggunakan bidang tanah tersebut serta MEMOHONKAN Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut sesuai dengan penggunaannya pada instansi yang berwenang;**

2) Sebagai gantinya, Pihak Kedua, yakni PT. Mandara Permai (*in casu* TERGUGAT) melepaskan/menyerahkan segala hak kepada Departemen Kehutanan Republik Indonesia atas:

- 2 (*dua*) bidang tanah seluas 39 Ha (*tiga puluh sembilan hektar*) terletak di DKI Jakarta, Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Pulau Penjaliran Barat dan Pulau Penjaliran Timur;
- 3 (*tiga*) bidang tanah seluas 75 Ha (*tujuh puluh lima hektar*) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Rumpin, Desa Rumpin, Kampung Sawah dan Cipinang;
- Sebidang tanah seluas 350 Ha (*tiga ratus lima puluh hektar*) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Nagrak;
- 10 (*sepuluh*) bidang tanah dengan total luas seluruhnya 1.190 Ha (*seribu seratus sembilan puluh hektar*) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Sukanagara dan Campaka.

50. Selanjutnya, TERGUGAT mengajukan permohonan hak atas tanah terhadap tanah kawasan hutan Angke – Kapuk kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang mana atas permohonan tersebut karena tidak terdapat cacat administrasi maka dapat disetujui oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui:

- Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3/HGB/BPN/97, tanggal 6 Januari 1997 (selanjutnya disebut “**SK BPN No. 3**”), yang kemudian ditindaklanjuti atau diproses lebih lanjut dengan

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3514 Sisa/Kapuk Muara, tanggal 19 Maret 1997, Gambar Situasi No. 501/1997 tertanggal 6 Februari 1997, seluas 481.500 M² (*empat ratus delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi*) terdaftar atas nama Perseroan Terbatas "PT. MANDARA PERMAI" berkedudukan di Jakarta (SHGB 3514); dan

- Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4/HGB/BPN/97, tanggal 6 Januari 1997 (selanjutnya disebut "**SK BPN No. 4**"), yang kemudian ditindaklanjuti atau diproses lebih lanjut dengan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3515 Sisa/Kapuk Muara, Gambar Situasi No. 502/1997 tertanggal 6 Februari 1997, seluas 666.000 M² (*enam ratus enam puluh enam ribu meter persegi*) atas nama Perseroan Terbatas "PT. MANDARA PERMAI" berkedudukan di Jakarta (SHGB 3515).

51. Bahwa dengan demikian, proses penerbitan SHGB 3514 dan SHGB 3515 telah sesuai dengan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku, dan karenanya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang berbunyi:

"Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk."

52. Bahwa oleh karena seluruh proses penerbitan SHGB No. 3514 dan SHGB No. 3515 oleh TURUT TERGUGAT telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka secara hukum TERGUGAT wajib mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum, mengingat hak kepemilikan TERGUGAT atas SHGB NO. 3514 dan SHGB No. 3515 tersebut terbukti telah terbit secara sah dan berdasarkan hukum;

Dengan demikian dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo yang menyatakan bahwa proses penerbitan SHGB No. 3514 dan SHGB No. 3515 tidak dilengkapi dengan asal usul atau riwayat tanah dan karenanya TERGUGAT telah melakukan tindakan inskonstitusional, jelas adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak terbukti kebenarannya. Oleh karena itu butir 7 Petitem Gugatan a quo yang meminta SHGB No. 3514 dan SHGB No. 3515 dinyatakan batal demi hukum, jelas sangat tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, dan karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan a quo untuk seluruhnya.



UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MENAKIBATKAN KERUGIAN SEBAGAIMANA YANG DITENTUKAN DALAM PASAL 1365 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA TIDAK TERPENUHI

53. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan kata lain melawan hukum dapat ditafsirkan sebagai melawan undang-undang;

Kutipan Pasal 1365 KUH Perdata, menyatakan:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

54. Bahwa berdasarkan Doktrin Hukum Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)", halaman 10, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, tahun 2005, menyatakan:

"Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban.
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian."

55. Bahwa TERGUGAT **menolak dengan tegas** dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada butir 15 halaman 6 yang sangat tidak berdasar dan menyesatkan dengan menyatakan jika TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan instruksi dari Pemerintah DKI Jakarta, karena pada faktanya Instruksi Gubernur DKI Jakarta **TIDAK DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT** melainkan kepada Walikota Jakarta Utara. Tuduhan PARA PENGGUGAT tersebut jelas menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT belum memahami isi dari Instruksi Gubernur DKI Jakarta tersebut yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Tukar Menukar;

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



56. Bahwa dalam Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 tersebut, Walikota Jakarta Utara yang diinstruksikan untuk melaksanakan pengosongan kawasan hutan Angke Kapuk dari para penggarap yang ada, termasuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada para penggarap yang legal/sah, dan dalam pelaksanaannya Walikota Jakarta Utara bekerja sama dengan Tim Departemen Kehutanan dan dinas lain yang terkait. Hal mana kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Tukar Menukar antara Departemen Kehutanan selaku Pihak Pertama dan TERGUGAT selaku Pihak Kedua, yang mana dalam Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar disebutkan dengan jelas bahwa **Pihak Pertama (in casu Menteri Kehutanan c.q. Departemen Kehutanan) dibantu Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang berkewajiban untuk mengeluarkan semua penggarap dari kawasan hutan tersebut.** Oleh karenanya jelas yang berkewajiban dan bertanggungjawab terhadap PARA PENGGUGAT **BUKAN** TERGUGAT melainkan Menteri Kehutanan c.q. Departemen Kehutanan dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;

Dengan demikian, PARA PENGGUGAT telah salah pihak dalam menuduh TERGUGAT yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak melaksanakan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984. **Justru sebaliknya, TERGUGAT telah sepenuhnya memenuhi kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dalam Perjanjian Tukar Menukar dengan menyediakan dan menyerahkan tanah pengganti kepada Departemen Kehutanan,** sebagaimana pada Surat TERGUGAT yang ditujukan kepada Menteri Kehutanan No. 310/X/SP/87 tertanggal 26 Oktober 1987, Perihal : *Laporan Proses Penggantian Kawasan Hutan Angke-Kapuk*, TERGUGAT mengirimkan Laporan Proses Penggantian Kawasan Hutan Angke – Kapuk kepada Menteri Kehutanan Republik Indonesia, yang dalam laporan tersebut TERGUGAT melampirkan seluruh dokumen-dokumen areal pengganti yang **SUDAH** dibebaskan dan disetujui oleh Gubernur KDH Tingkat I Jawa Barat;

57. Dengan demikian, **tidak ada kewajiban hukum dari TERGUGAT yang tidak dilakukan dalam proses tukar menukar maupun permohonan hak atas tanah terhadap tanah kawasan hutan Angke – Kapuk,** serta dalam proses kepemilikan SHGB NO. 3514 dan SHGB No. 3515 hingga menjadi terdaftar atas nama TERGUGAT, **tidak ada sedikitpun hak subyektif dari PARA PENGGUGAT yang dilanggar oleh**



TERGUGAT. Dengan demikian, jelas tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PARA PENGGUGAT;

58. Di samping itu, dalam menyatakan TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo tidak bisa menguraikan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan TERGUGAT yang mana yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang secara langsung mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT sebagaimana yang telah diatur dengan tegas berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, apalagi faktanya TERGUGAT tidak mempunyai kewajiban hukum apapun kepada PARA PENGGUGAT;

59. Selanjutnya, terkait tuntutan ganti rugi yang dimintakan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil (*vide* butir 5 dan 6 Petitum Gugatan a quo), maka yang pertama-tama harus dibuktikan adalah apakah PARA PENGGUGAT adalah penggarap yang sah yang memang berhak untuk mendapatkan ganti rugi. Hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dengan PARA PENGGUGAT harus menunjukkan lokasi tanah garapannya, selanjutnya harus dibuktikan apakah benar lokasi tanah garapan PARA PENGGUGAT termasuk dalam kawasan hutan Angke – Kapuk yang menjadi objek tanah dalam Instruksi Gubernur DKI Jakarta Tahun 1984 *jo*. Perjanjian Tukar Menukar antara Departemen Kehutanan. Dan walaupun benar PARA PENGGUGAT memang adalah para penggarap yang sah, tuntutan ganti rugi seharusnya ditujukan kepada Departemen Kehutanan atau Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta sebagaimana sesuai ketentuan Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar, bukan ditujukan kepada TERGUGAT.

Kutipan Pasal 3 Perjanjian Tukar Menukar, menyatakan:

“Pihak Pertama (Departemen Kehutanan) dengan dibantu oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berkewajiban untuk mengeluarkan semua penggarap dari kawasan hutan tersebut.”

Oleh karena itu, petitum PARA PENGGUGAT pada butir 3 Gugatan a quo jelas adalah tuntutan yang salah alamat dan tidak berdasar hukum, dan karenanya sangat berdasar hukum apabila tuntutan PARA PENGGUGAT



sebagaimana pada butir 3 Petitem Gugatan a quo ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas maka jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Gugatan a quo tidak terpenuhi serta tidak terbukti adanya hubungan kausalitas antara perbuatan TERGUGAT dengan kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo. Oleh karena itu sangat patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak butir 4 Petitem Gugatan a quo yang meminta menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

TUNTUTAN PEMBAYARAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK BERDASAR HUKUM UNTUK DIKABULKAN

60. Bahwa pada butir 27 halaman 8 Posita Gugatan a quo *jo.* butir 8 halaman 9 petitem Gugatan a quo, PARA PENGGUGAT telah menuntut TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana TERGUGAT lalai dalam menjalankan putusan a quo;

61. Bahwa permohonan uang paksa (*dwangsom*) tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 606 huruf a Reglemen Acara Perdata (RV), yang menyatakan bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak boleh dijatuhkan dalam putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang;

Kutipan Pasal 606 huruf a RV, menyatakan:

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa (*dwangsom*);”

62. Bahwa yang dikecualikan dalam menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) hanya pada putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang saja, yang mana hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu diantaranya adalah sebagai berikut:



a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 793 K/SIP/1972, tertanggal 26 Februari 1973, yang memuat kaidah hukum:

“Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwasanya dwangsom (uang paksa) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 244 K/Pdt/2008, tertanggal 29 Desember 2008, yang memuat kaidah hukum:

“Kemungkinan eksekusi riil tidak menjadi halangan untuk menjatuhkan dwangsom. Satu-satunya halangan untuk menjatuhkan dwangsom adalah hukuman pembayaran sejumlah uang”.

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791 K/SIP/1972, yang memuat kaidah hukum:

“Denda (dwangsom) tidak dapat dibebankan dalam pemenuhan pembayaran uang.”

Dengan demikian, sangat berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon untuk memutus dan mengadili dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat pihak Para Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 21 Ferbruari 2024 dan atas replik Penggugat pihak Tergugat telah menanggapinya sebagaimana dalam dupliknya tertanggal 06 Maret 2024 yang uraiannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu :

1. Fotokopi sesuai asli Tanda Bukti Pembayaran Retribusi Penggarapan Tambak/Sawah Tanah-Tanah ex. Dinas Kehutanan dki Jakarta-Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan-Wilayah Kota Jakarta Utara Tahun 1975, diberi tanda P-1;
2. - Fotokopi sesuai copy Surat Keterangan No. 22/I-U/Pem./76. Dari Lurah Kapuk Muara tanggal 17 Oktober 1976, diberi tanda P-2a;
 - Fotokopi sesuai copy Surat Keterangan No. 23/I-U/Pem./76. Dari Lurah Kapuk Muara tanggal 17 Oktober 1976, diberi tanda P-2b;
 - Fotokopi sesuai copy Surat Keterangan No. 24/I-U/Pem./76. Dari Lurah Kapuk Muara tanggal 17 Oktober 1976, diberi tanda P-2c;
 - Fotokopi sesuai copy Surat Keterangan No. 27/I-U/Pem./76. Dari Lurah Kapuk Muara tanggal 17 Oktober 1976, diberi tanda P-2d;
3. - Fotokopi sesuai copy Berita Acara Tata Batas Kawasan Hutan Angke Kapuk yang Dipertahankan dan Yang Dilepaskan Untuk PT. Mandara Permai di Wilayah Kotamadya Jakarta Utara Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Yang Dipertahankan Seluas: 327,70 Ha, Yang Dilepaskan Seluas: 827,18 Ha Tanggal 25 Juli 1994 Dari Departemen Kehutanan Cq Direktorat Jenderal Inventarisasi Dan Tata Guna Hutan Direktorat Inventarisasi, Pengukuhan Dan Pemetaan Hutan, diberi tanda P-3a;
 - Fotokopi sesuai copy, Surat Pernyataan Komisaris Utama Tergugat Tahun 19 Juli 1994, diberi tanda P-3b;
4. Fotokopi sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran dari Dinas Pemerintah DKI Jakarta Cq Suku Dinas Tata Kota Wilayah Kota Jakarta Utara, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai copy Keputusan Menteri Kehutanan Nomor: 770/kpts-ii/1997 tentang Pelepasan Sebagian Tanah Kawasan Hutan Angke Kapuk Seluas 827,18 (delapan ratus dua puluh tujuh, delapan belas perseratus)

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hektar Yang Terletak di Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk PT. Mandara Permai, diberi tanda P-5;

6. Fotokopi sesuai asli Surat Penunjukkan Niing Bin Sanip sebagai Koordinator Para Pemegang Hak Garap Atas Tanah ex Hutan Angke Kapuk Muara Tanggal 18 Februari 2000 yang telah dilegalisasi oleh Notaris pada Kota Jakarta Pusat, Dradjat Darmaji SH, diberi tanda P-6;

7. Fotokopi sesuai copy Surat Kesepakatan antara PT. Mandara Permai dengan Nining Bin Sanip Cs tanggal 14 Agustus 2002, diberi tanda P-7;

8. Fotokopi sesuai copy Surat Perihal Delegasi Warga Kelurahan Kapuk No. 1313/073.6 tanggal 18 November 2008 dari DPRD DKI Jakarta, diberi tanda P-8;

9. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Gelar Perkara tentang Penyelesaian Sengketa Tanah antara Niing Bin Sanip Cs vs PT. Mandara Permai di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Seluas 86 Ha yang telah di Legalisasi oleh Notaris Dradjat Darmadji SH Notaris pada Kota Jakarta Pusat, diberi tanda P-9;

10. Fotokopi sesuai asli Surat Perihal Tanggapan atas Permohonan Pembatalan Sertipikat HGB No. 3415 dan 3515 tahun 1997 atas nama PT. Manadara Permai yang diajukan oleh Sdr. Niing bin Sanip atas tanah terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara Seluas + 86 Ha. Tanggal 11 Februari 2011, diberi tanda P-10;

11. - Fotokopi sesuai copy Sertipikat Hak Guna Bangun No. 3514 atas nama

PT. Mandara Permai, diberi tanda P-11a;

- Fotokopi sesuai copy Sertipikat Hak Guna Bangun No. 3515 atas nama PT. Mandara Permai, diberi tanda P-11b;

12. Fotokopi sesuai asli Surat Perintah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Perihal Penyalahgunaan Kewenangan Pejabat Kantor BPN Jakarta Utara untuk Ditindaklanjuti. Tanggal 16 November 2011, diberi tanda P-12;

13. Fotokopi sesuai copy Master Plan Pengembangan Kawasan Kapok Tahun 1994, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai serta telah bermeterai cukup sehingga atas fotocopy tersebut dapat dipakai sebagai alat bukti dipersidangan ini, kecuali

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

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

untuk bukti tertanda P-2a, P-2b, P-2c, P-2d, P-3b, P-5, P-7, P-8, P-11a, P-11b dan P-13 tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat pihak Para Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah janji/sumpah masing-masing :

1. Saksi Drs. ARYANTO SUTADI, M.Sc, memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, Tergugat sedang Turut Tergugat saksi tahu atau paham;
- Bahwa, saksi pernah menjadi aparat negara yaitu polisi yang kemudian waktu menjelang pensiun saksi bekerja sebagai pegawai BPN (Badan Pertanahan Nasional) sejak tahun 2010 sebagai deputy lima bidang sengketa, namun untuk saat ini saksi sudah pensiun;
- Bahwa, saksi tahu terkait bukti P-9 dan P-10 karena saksi selaku Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan di BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang membuat dan yang bertandatangan pada bukti surat tersebut;
- Bahwa, setahu saksi permasalahan tanah yang saat ini dipermasalahkan di perkara ini pernah dilakukan gelar perkara oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) oleh karena adanya pihak-pihak yang keberatan sehubungan dengan tanah yang dahulunya pernah dikerjakan oleh Sdr. Niing bin Sanip;
- Bahwa, yang hadir dipertemuan tersebut selain pihak-pihak yang keberatan juga dari PT. Mandara Permai, saksi perwakilan dari BPN juga dihadiri oleh Kepala Desa dari tanah yang menjadi sengketa;
- Bahwa, setiap aduan yang diterima oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) baik berkenaan dengan pelanggaran hak maupun sengketa maka aduan tersebut akan ditindaklanjuti dengan dilakukan penelitian terlebih dahulu yang kemudian BPN (Badan Pertanahan Nasional) akan melakukan pemanggilan kepada yang bersangkutan untuk dilakukan gelar perkara;
- Bahwa, hasil dari gelar perkara akan diberitahukan kepada para yang bersangkutan beserta saran yang dapat dilakukan;
- Bahwa, dalam kasus tanah yang pernah dikerjakan oleh Niing bin Sanip ini, pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) telah memberikan saran untuk dilakukan perdamaian antara Sdr. Niing bin Sanip dengan

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



PT. Mandara Permai dengan pemberian ganti rugi, namun apabila tidak dapat dilakukan kesepakatan perdamaian maka Sdr. Niing bin Sanip dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri untuk pembatalan SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan);

- Bahwa, setelah menerima surat pengaduan oleh Sdr. Niing bin Sanip kemudian BPN (Badan Pertanahan Nasional) melakukan pemanggilan kepada para pihak yang bersangkutan yakni Sdr. Niing bin Sanip dan PT Mandara Permai untuk dilakukan mediasi di kantor BPN dan waktu itu saran dari BPN supaya PT. Mandara Permai memberikan ganti rugi kepada penggarap dalam hal ini Sdr. Niing Bin Sanip;

- Bahwa, permasalahan yang terjadi antara Sdr. Niing bin Sanip dengan PT. Mandara Permai adalah Sdr. Niing bin Sanip sebagai penggarap yang memiliki hak garap tanah tersebut tidak diberikannya ganti rugi meskipun tanah yang menjadi hak garapnya tersebut telah disertifikatkan oleh PT. Mandara Permai;

- Bahwa, hasil dari penelitian yang dilakukan BPN (Badan Pertanahan Nasional) pada waktu gelar perkara ditemukan terdapat cacat administrasi atas penerbitan dua sertifikat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) oleh BPN yang dimohonkan oleh PT Mandara Permai pada tahun 1997;

- Bahwa, tanah yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta kepada PT. Mandara Permai didasari oleh ruislag atau tukar guling antara Dinas Kehutanan dengan PT. Mandara Permai dengan bantuan Pemda DKI Jakarta yang kemudian diajukan permohonan penerbitan sertifikat oleh PT. Mandara Permai;

- Bahwa, selanjutnya telah terbit dua sertipikat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) atas nama PT. Mandara Permai yang diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional), namun dalam sertifikat luas tanahnya ada kelebihan artinya luas tanah dalam sertifikat faktanya lebih luas dari luas tanah yang disebutkan dalam ruislag sehingga terdapat kekeliruan dalam penerbitan sertipikat mengenai luas tanah dan oleh karena penerbitan sertifikat sudah lebih dari lima tahun maka tidak dapat dilakukan pembatalan sertifikat secara langsung, namun harus melalui gugatan di pengadilan untuk pembuktian hal yang sebenarnya;

- Bahwa, saksi tidak mengetahui tenggang waktu yang diberikan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mengajukan keberatan



atas penerbitan sertifikat yang terjadi cacat administrasi tersebut kepada pihak-pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini Niing Bin Sanip;

- Bahwa, saksi tidak mengetahui faktanya ada tidaknya perbedaan luas tanah yang tertera pada sertipikat dengan surat ukur karena saksi hanya membaca surat-surat yang ada dan tidak pernah melihat secara langsung atas tanah dari sertifikat tersebut, dan menurut saksi ada perbedaan luas tanah dalam sertifikat dengan luas tanah dalam ruislag sehingga dari BPN juga saksi memberi saran supaya PT. Mandara Permai memberikan ganti rugi atau dilakukan perbaikan dalam sertifikat;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui siapa sekarang yang menguasai objek sengketa;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui hubungan antara Sdr. Niing bin Sanip dengan Para Penggugat, sedangkan pada waktu mengajukan keberatan kepada BPN atas penerbitan SHGB No.3514 dan SHGB No.3515 adalah Sdr. Niing Bin Sanip;
- Bahwa, selama saksi bekerja di BPN atas nama Para Penggugat tidak pernah mengajukan/menyampaikan keberatan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) atas penerbitan SHGB No. 3514 dan SHGB No. 3515.

2. Saksi R. ARIS ADNAN, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat namun saksi tahu atau paham dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa, saksi pernah bertugas di Inspektorat Jenderal Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sehingga saksi paham dan tahu tentang permasalahan tukar guling tanah kawasan hutang angke antara Penggugat dengan para penggarap atas tanah negara tersebut termasuk disini adalah para Penggugat karena pada waktu gelar perkara saksi juga hadir dan tugas saksi adalah untuk memastikan tidak adanya kelebihan tanah atas rusilag yang telah ditentukan;
- Bahwa, setahu saksi permasalahan antara para Penggugat dengan Tergugat pada saat itu di gelar perkara di BPN (Badan Pertanahan Nasional) sehubungan dengan adanya penerbitan sertifikat tanah dimana tanah yang tercantum dalam sertifikat luasnya melebihi tanah yang di ruislag dan status tanah yang menjadi obyek rusilag adalah tanah garapan, dimana sebagai penggarap adalah warga disekitar obyek diantaranya Niing bin Sanip Cs.



- Bahwa, saksi tidak kenal dengan para Penggugat sehingga meskipun pada waktu itu saksi hadir diacara gelar perkara tersebut saksi tidak begitu paham apakah para Penggugat hadir atau tidak dan apa hubungannya para Penggugat dengan Niing bin Sanip saksi juga tidak paham;
- Bahwa, tanah yang di ruislag seluas 1.144 Ha dan yang diserahkan kepada PT. Mandara Permai (Tergugat) hanya 827.Ha karena yang lainnya dipertahankan untuk fasad fasum, namun faktanya dalam penerbitan sertifikat adanya kelebihan tanah sebagaimana yang telah ditentukan dalam rusilag;
- Bahwa, seingat saksi terhadap tanah yang batasannya di luar rislah adalah yag termuat dalam sertifikat adalah :
Bagian Barat : Cengkareng Grand dan Jalan Toll Soekarno Hatta;
Bagian Utara: Hutan Muara Angke, dan tanah di Muara Angke Pantai Indah Kapuk ini yang akan diruislag;
- Bahwa, pada saat dilakukan gelar perkara di BPN ternyata tanah garapan dari Niing Bin Sanip, Cs itu posisinya diluar batas tanah hutan muara angke sehingga tidak masuk obyek tanah yang diruislag;
- Bahwa, saksi tidak tahu siapa sekarang yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu apa hubungannya antara Niing Bin Sanip dengan para Penggugat, namun yang saksi ketahui pada saat gelar perkara posisi atau status Niing Bin Sanip berkedudukan sebagai koordinator perwakilan dari para penggarap yang berjumlah 16 orang;
- Bahwa, seingat saksi untuk para Penggugat dalam pertemuan gelar perkara tersebut memang ada absennya hanya saksi tidak tahu apakah mereka hadir atau tidak karena saksi tidak kenal dan tidak paham dengan wajah-wajah mereka;
- Bahwa, setahu saksi gelar perkara dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu PT. MANDARA PERMAI karena lahan atau tanah garapan Niing Bin Sanip Cs. saat ini sudah disertifikatkan oleh PT. MANDARA PERMAI (Tergugat) dengan SHGB No. 3514 dan SHGB No. 3515 dan saksi mengetahui permasalahan tersebut setelah dilakukan gelar perkara;
- Bahwa, setahu saksi hutan muara angke awal mulanya dikelola oleh pemerintah pusat dan tahun 1957 pengelolaannya diserahkan



kepada Pemerintah Pamong Praja DKI Jakarta dan Pemda menyerahkan hak garap secara resmi kepada para penggarap yang berjumlah 18 orang tersebut namun penyerahan hak garap sampai kapan saksi tidak tahu dan terhadap para penggarap mereka mempunyai sertifikat hak garap dan juga memiliki tagihan PBB dan hal itu untuk membuktikan bahwa mereka adalah penggarap;

- Bahwa, pada saat tanah garapan tersebut digarap oleh para penggarap belum ada bangunan yang berdiri di atasnya dan tanahnya masih dalam keadaan tanah pertanian dan masing-masing penggarap mempunyai hak garap tanah seluas 5 Ha. Dan hal itu juga tercantum didalam sertifikat hak garap;

- Bahwa, setahu saksi gelar perkara diadakan pada tahun 2010 di kantor BPN dan meskipun pada saat gelar perkara saksi sudah pensiun karena saksi pensiun tahun 2005 namun karena pada waktu pembebasan tanah untuk rusilag saksi ikut hadir pula dan pada waktu itu seingat saksi yang hadir ada 18 orang termasuk Niing bin Sanip juga istrinya dan pada waktu itu Niing Bin Sanip telah menunjukkan dokumen-dokumen atas hak garapnya, sehingga saksi tahu bahwa Niing Bin Sanip Cs. adalah penggarap;

- Bahwa, setahu saksi hasil gelar perkara tahun 2010 disimpulkan adanya cacat administrasi dimana penerbitan SHGB bukan berdasarkan ruislag, karena luasnya melebihi tanah yang diruislag yaitu 66 Ha, dan didalam sertifikat juga tidak ada atau tidak terlampir surat ukur atas tanah;

- Bahwa, seingat saksi waktu gelar perkara dari keterangan Niing Bin Sanip bahwa dia mulai mengerjakan tanah garapan sejak tahun 1961 dan karena perubahan wilayah dari Jakarta Barat ke Jakarta Utara maka bapak Niing Bin Sanip membuat sertipikat baru di tahun 1975;

- Bahwa, saksi tidak tahu kelanjutan dari temuan tersebut yang diambil oleh BPN karena saksi sudah pensiun dan sudah mengikuti kelanjutannya, namun setahu saksi apabila penggarap telah menguasai tanah tersebut lebih dari 20 tahun sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria maka penerima hak tersebut dapat mengajukan hak atas tanah tersebut;

- Bahwa, setahu saksi apabila tanah garapan diperlukan oleh negara atau diambil kembali oleh negara maka penggarap berhak mendapatkan penggantian sebesar 20% dari NJOP, tetapi penggarap



tetap tidak mempunyai hak atas tanah tetapi hanya ganti rugi atas apa yang ada ditas tanah tersebut;

- Bahwa, setahu saksi untuk gambar situasi dengan surat ukur yang terlampir dalam sertifikat adalah tidak sama oleh karena terhadap gambar situasi hanyalah sebuah gambar yang tidak rinci mengenai batas-batasnya;

- Bahwa, hasil dari gelar perkara telah disimpulkan telah terjadi kesalahan dalam penerbitan sertifikat SHGB No.3514 dan SHGB No.3515 telah cacat administrasi, sehingga kepada BPN supaya dilakukan penelitian ulang, namun apakah saran tersebut dilakukan oleh BPN atau tidak saksi tidak tahu karena saksi sudah tidak mengikuti kelanjutan dari gelar perkara tersebut;

- Bahwa, setahu saksi nama-nama para Penggugat tidak termasuk dalam nama-nama yang tercantum dalam daftar ganti rugi dari PT. Mandara Permai untuk pelepasan tanah ex hutan Angke ini namun saksi tidak alasannya sehingga tidak masuk daftar penerima ganti rugi;

- Bahwa, setahu saksi setelah diterbitkannya SHGB No. 3514 dan No. 3515 para Penggugat tidak pernah mengajukan/menyampaikan keberatan kepada BPN;

Menimbang, bahwa terhadap bukti dan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, masing-masing :

1. - Fotocopy sesuai copy Berita Negara Republik Indonesia Nomor 22

tanggal 17 Maret 1989, diberi tanda T-1a;

- Fotocopy sesuai asli, Akta Berita Acara Rapat PT Mandara Permai Nomor: 76, tanggal 15 Agustus 2008, yang dibuat oleh Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda T-1b;

- Fotocopy sesuai asli Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-78636.AH.01.02.Tahun 2008, tertanggal 27 Oktober 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, diberi tanda T-1c;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy sesuai asli Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Mandara Permai Nomor: 21, tanggal 10 Agustus 2023, dibuat oleh Wiwik Condro, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda T-1d;
- Fotocopy sesuai printout Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.09-0160176, tertanggal 07 September 2023, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Mandara Permai, diberi tanda T-1e;
- 2. Fotocopy sesuai legalisir Perjanjian Tukar Menukar Sebagian Tanah Kawasan Hutan Angke – Kapuk Di Wilayah DKI Jakarta-Raya antara Departemen Kehutanan/Pemerintah Republik Indonesia dengan PT. Mandara Permai, tanggal 14 Juni 1984, diberi tanda T-2;
- 3. Fotocopy sesuai copy Instruksi Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Walikota Jakarta Utara Nomor : 03672/VI/1984, tanggal 11 Juni 1984, *Perihal* : Penyelesaian Pengosongan Kawasan Hutan Angke Kapuk Dari Para Penggarap, diberi tanda T-3;
- 4. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima Dokumen Surat Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan Kawasan Hutan Angke – Kapuk Di Wilayah DKI Jakarta dari Departemen Kehutanan Republik Indonesia c.q. Dinas Kehutanan DKI Jakarta kepada PT. Mandara Permai, tanggal 29 Agustus 1987, diberi tanda T-4;
- 5. Fotocopy sesuai copy Surat PT. Mandara Permai No. 310/X/SP/87 kepada Menteri Kehutanan, tanggal 26 Oktober 1987, *Perihal* : Laporan Proses Penggantian Kawasan Hutan Angke-Kapuk, diberi tanda T-5;
(ASLI SURAT ADA DI DEPARTEMEN KEHUTANAN (*saat ini Kementerian Kehutanan*))
- 6. Fotocopy sesuai asli Surat Keputusan Menteri Kehutanan No. 097/Kpts-II/88 tanggal 29 Februari 1988 tentang Pelepasan Kawasan Hutan Angke Kapuk Seluas 831,63 Ha Di Wilayah DKI-Jakarta, diberi tanda T-6;
- 7. Fotocopy sesuai copy Surat Keputusan Menteri Kehutanan No. 097/Kpts-II/88 tanggal 29 Februari 1988 tentang Pelepasan Kawasan Hutan Angke Kapuk Seluas 831,63 Ha Di Wilayah DKI-Jakarta, diberi tanda T-7;

Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



8. - Fotocopy sesuai copy Akta Berita Acara Surat Keputusan Menteri Negara

Agraria/Kepala BPN No. 3/HGB/BPN/97, tanggal 6 Januari 1997, diberi tanda T-8a;

- Fotocopy sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3514 Sisa/Kapuk Muara, tanggal 19 Maret 1997 atas nama PT. MANDARA PERMAI, diberi tanda T-8b;

- Fotocopy sesuai copy Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4/HGB/BPN/97, tanggal 6 Januari 1997, diberi tanda T-8c;

- Fotocopy sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3515 Sisa/Kapuk Muara, tanggal 19 Maret 1997 atas nama PT. Mandara Permai, diberi tanda T-8d;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai serta telah bermeterai cukup sehingga atas fotocopy tersebut dapat dipakai sebagai alat bukti dipersidangan ini, kecuali untuk bukti tertanda T-1a, T-1e, T-2, T-3, T-5, T-7, T-8a dan T-8c tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat pihak Tergugat juga telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut :

Saksi Dr. H. HASNI, S.H.,M.H., memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi tidak kenal dengan para Penggugat dan Tergugat namun saksi pernah dengar nama PT. Mandara Permai (Tergugat) dan saksi tahu dan paham dengan BPN (Turut Tergugat);

- Bahwa saksi akan menerangkan terkait:

1. Bukti T-8b berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3514 Sisa/Kapuk Muara, tanggal 19 Maret 1997 atas nama PT. MANDARA PERMAI;

2. Bukti T-8d berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3515 Sisa/Kapuk Muara, tanggal 19 Maret 1997 atas nama PT. Mandara Permai;

3. Bukti P-2a berupa Surat Keterangan No. 22/I-U/Pem./76. Dari Lurah Kapuk Muara tanggal 17 Oktober 1976;

4. Bukti P-2b berupa Surat Keterangan No. 23/I-U/Pem./76. Dari Lurah Kapuk Muara tanggal 17 Oktober 1976;



5. Bukti P-2c berupa Surat Keterangan No. 24/I-U/Pem./76. Dari Lurah Kapuk Muara tanggal 17 Oktober 1976;
 6. Bukti P-2d berupa Surat Keterangan No. 27/I-U/Pem./76. Dari Lurah Kapuk Muara tanggal 17 Oktober 1976;
- Bahwa, betul saksi pernah melihat peta situasi dan gambar situasi tersebut diterbitkan setelah dilakukan pengukuran;
 - Bahwa, setahu saksi di dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) ada huruf a. kegiatan bidang fisik (pengukuran pemetaan yang hasilnya disebut peta situasi/peta pendaftaran), b dan c;
 - Bahwa, setahu saksi ketika PP 10 tahun 1961 masih berlaku, wilayah pendaftaran disebut Desa yang dibagi menjadi dua yakni:
 1. Desa Lengkap, dimana didesa telah lengkap keadaan wilayah desa dengan diterbitkannya peta situasi dan dikutip dalam sertifikat menjadi gambar situasi, dan seluruh bidang tanah yang ada diwilayah desa itu semua telah bersertifikat, dan
 2. Desa Tidak Lengkap, dimana mengenai kondisi tanah belum lengkap sehingga untuk kondisi wilayah atau letak tanah diterbitkan yang peta pendaftaran yang dikutip dalam sertifikat menjadi surat ukur;
 - Bahwa, setahu saksi dengan adanya permohonan penerbitan sertifikat maka dilakukan kegiatan bidang fisik (pengukuran) yang hasilnya dituangkan dalam bentuk peta situasi ataupun peta pendaftaran;
 - Bahwa, setahu saksi bukti yang ditunjukkan dalam persidangan adalah gambar atau peta situasi sehingga wilayahnya termasuk desa lengkap, dan baik peta pendaftaran maupun peta situasi tetap tersimpan di kantor pertanahan dan kutipannya disebut dengan surat ukur dan untuk gambar situasi maka dikutip dari peta situasi;
 - Bahwa, untuk tanah negara dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dengan mengajukan permohonan atau izin untuk menggarap tanah negara dan setahu saksi surat izin hak garap dikeluarkan Gubernur maupun Walikota dan terhadap surat izin garap tidak memiliki kekuatan hukum dalam arti si penggarap tidak berhak atas tanah yang digarap tetapi hanya berhak memanfaatkan dengan waktu yang ditentukan dalam arti apabila negara membutuhkan tanah yang digarap maka harus dikembalikan kepada negara;



- Bahwa, setahu saksi ganti kerugian yang dimintakan tidak harus langsung pada saat itu juga tetapi harus tetap berpedoman pada pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dan apabila permintaan ganti rugi dilakukan dua puluh tahun kemudian maka penggarap tidak berhak minta ganti rugi oleh karena sudah lewat waktu/daluwarsa;
- Bahwa, yang berhak memberikan status kepemilikan terhadap tanah negara dengan status *eighendom* hanya dapat diberikan oleh BPN baik untuk perorangan maupun Instansi Pemerintah lainnya, sedang untuk instansi lain pemberian tanah negara terhadap seseorang hanya sebatas untuk menguasai atau memanfaatkan tidak boleh lebih dari itu, sehingga sewaktu-waktu atas pemberian hak garap atau hak memanfaatkan dapat ditarik kembali;
- Bahwa, setahu saksi setelah ada UUPA dan sebelum terbit PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tetap berlaku PP Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur hal yang sama dimana untuk izin hak garap hanya dapat diberikan oleh Dirjen Agraria dengan dasar hukum PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 43;
- Bahwa, setahu saksi atas tanah terdapat dua penguasaan yakni penguasaan fisik dan penguasaan yuridis, jadi apabila hanya memiliki penguasaan yuridis tidak dibarengi dengan penguasaan fisik maka status tanah tersebut tetap tanah negara, sehingga untuk seseorang yang hendak memanfaatkan tanah negara harus dapat izin terlebih dahulu dari penguasa setempat atau Pemda setempat;
- Bahwa, setahu saksi yang termuat atau terlampir didalam buku sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur atau gambar situasi;
- Bahwa, seseuai dengan PP No.10 Th. 1961 maupun PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara surat ukur maupun gambar situasi yang terlampir didalam sertifikat sebagai tanda bukti sama-sama mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa, hak yang melekat terhadap tanah negara terdapat dua istilah tetapi mempunyai kekuatan yang berbeda yaitu hak *Eighendom* dengan *Verpoonding Eighendom* dan hak *Eighendom* adalah hak terkuat yang diatur dalam Pasal 570 KUH Perdata, sedangkan *Verpoonding Eighendom* bukanlah bukti hak kepemilikan melainkan bukti pemungutan pajak;
- Bahwa, saksi paham adanya Bank Tanah dan terhadap Bank Tanah negara telah memberikan hak untuk tanah negara yaitu hak

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



pengelolaan saja dan kedudukan Bank Tanah hanya sebagai koordinator apabila investor asing membutuhkan tanah, namun untuk segala bentuk izin tetap kewenangan BPN sehingga walikota maupun lurah tidak mempunyai hak untuk menerbitkan surat izin menggarap karena yang berwenang hanyalah Dirjen Agraria dan sekarang adalah Badan Pertanahan Nasional dan izin menggarap tidak mungkin diberikan untuk tanah rawa atau hutan mangrove;

Menimbang, bahwa terhadap bukti dan saksi yang diajukan oleh Tergugat para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak mengajukan bukti lainnya dan selanjutnya para pihak telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 10 Juli 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat pihak Tergugat telah menanggapi sebagaimana dalam jawabannya, yang dalam eksepsinya mendalilkan bahwa :

1. Gugatan Penggugat *error in persona*

Bahwa oleh karena perolehan obyek oleh Tergugat didapat dari ruislag/tukar guling antara Departemen Kehutanan dengan dibantu oleh Pemda DKI Jakarta sehingga kerugian yang harus dituntut oleh Para penggugat seharusnya bukan kepada Tergugat tetapi kepada pihak yang telah melakukan ruislag/tukar guling dengan Tergugat karena yang harus mengeluarkan para pihak yang ada di tanah obyek ruislag adalah Departemen Kehutanan yang dibantu oleh Pemda DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut pendapat Majelis perlu adanya pembuktian terhadap perolehan obyek sengketa oleh karena sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat atas sebagian obyek yang tertulis dalam sertifikat dahulunya dikuasai oleh para Penggugat, dengan demikian terhadap eksepsi yang didalilkan sudah masuk materi pokok perkara;



2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio Plurium Litid Consortium*);

Bahwa, untuk mendukung dalil gugatannya seharusnya Para penggugat menarik instansi-instansi yang terkait dengan penyelesaian pengosongan tanah kawasan hutan Angke-Kapuk diantaranya Gubernur DKI Jakarta Cq. Kepala Dinas Kehutanan DKI Jakarta, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Cq. Walikota Jakarta, Departemen Kehutanan R.I. Cq. Menteri Kehutanan R.I. dan Departemen Dalam Negeri;

Dengan ditariknya instansi-instansi tersebut untuk membuktikan pihak-pihak yang berkewajiban untuk membebaskan tanah kawasan hutan Angke-Kapuk termasuk pemberian ganti rugi kepada para penggarap yang dilakukan oleh Departemen Kehutanan yang dibantu oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak siapa saja yang harus ditarik dalam gugatan merupakan hak dari Penggugat dan untuk mengetahui apakah pihak yang dimaksud oleh Tergugat ada keikut sertaannya atau ada hubungannya dengan obyek yang disengketakan, dengan demikian terhadap eksepsi tersebut juga diperlukan pembuktian lebih lanjut;

3. Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* dalam mengajukan gugatan;

Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa pihak yang menguasai sebidang tanah garapan seluas 253.050 M2 yang terletak di Ex Hutan Muara Angke Kapuk, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan Jakarta Utara, namun atas dalil tersebut bertentangan dengan fakta bahwa tanah yang telah dilakukan ruislag/tukar guling adalah tanah negara oleh karena itu dalil gugatan Penggugat bahwa mereka adalah pihak yang berhak atas tanah negara tersebut bertentangan dengan konsep penguasaan tanah dalam Hukum Agraria di Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi sehubungan dengan hak Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat berhak mengajukan atau menggugat pihak lain apabila merasa atas haknya telah dilanggarnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat bahwa atas haknya telah dilanggar oleh Tergugat yaitu bahwa tanah yang dia kuasai dalam penggarapannya yang Penggugat dapat kan dari Gubernur DKI Jakarta telah dikuasai oleh Tergugat dan meskipun Penggugat hanya sebatas pihak yang mempunyai hak garap dia berhak mendapatkan ganti rugi apabila ada pihak lain



yang menguasai obyek yang dia dapatkan hak garapnya dari pemerintah cq. Gubernur DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merasa haknya telah dilanggar oleh Tergugat sehingga pihak Penggugat telah mengajukan gugatan aquo dan atas eksepsi tersebut merupakan pokok permasalahan dalam gugatan aquo, dengan demikian perlu adanya pembuktian lebih lanjut pula oleh karena sudah masuk materi pokok perkara;

4. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Bahwa, dalam dalil gugatan Penggugat terdapat ketidak sesuaian oleh karena disatu pihak dalam dalilnya menyatakan bahwa terhadap para penggarap telah menerima ganti rugi berdasarkan Intruksi dari Gubernur DKI Jakarta, namun dilain pihak dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa Intruksi Gubernur DKI Jakarta belum dilaksanakan, sehingga dalam gugatan Penggugat terjadi inkonsisten;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari surat gugatan Penggugat menurut pendapat Majelis atas surat gugatan Penggugat telah diuraikan secara jelas alasan Penggugat mengajukan gugatan aquo yaitu bahwa oleh karena Penggugat sebagai penggarap maka Penggugat berhak mendapatkan ganti rugi dari Tergugat oleh karena tanah garapnya telah dikuasai oleh Tergugat meskipun para penggarap lainnya telah mendapatkan ganti rugi;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat tersebut diperlukan pula pembuktian lebih lanjut dan akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara;

5. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (*Daluarsa*);

Bahwa, gugatan Penggugat pada pokoknya mohon ganti rugi atas tanah hak garap Penggugat dari Tergugat dan mohon dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.3514 dan 3515 atas nama Tergugat, oleh karena keberatan yang dilakukan oleh Penggugat sudah lebih dari waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat menurut Majelis sudah masuk materi pokok perkara oleh karena perlu adanya pembuktian terhadap penerbitan sertifikat yang dimaksud dan alasan Penggugat mengajukan keberatannya juga tenggang waktu mengajukan keberatan, dengan demikian terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangan bersamaan dengan pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan yang telah diuraikan diatas sehingga menurut pendapat Majelis atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat oleh karena sudah masuk materi pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, dan eksepsi yang diajukan Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka sebagai pihak yang mempunyai hak garap atas tanah yang terurai dalam SHGB No.3514 dan No.3515 atas nama Tergugat oleh karena Para Penggugat telah mendapatkan hak garap berdasarkan Surat Keterangan dari Kelurahan Kapuk Muara;

Bahwa, oleh karena atas tanah hak garap saat ini dikuasai oleh Tergugat dengan diterbitkannya SHGB No.3514 dan No.3515 oleh Turut Tergugat dan atas penerbitan sertifikat faktanya tidak mempunyai dasar hukum, dan oleh karena tanah hak garap para Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat dan masuk dalam sertifikat dimaksud sehingga Para Penggugat berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari Tergugat seperti halnya penggarap lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat telah membantahnya sebagaimana dalam jawabannya dan untuk mendukung dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-8D dan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat sehingga sesuai pasal 163 HIR pihak Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan membuktikan dalil gugatan nya pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-13 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dimana atas bukti yang diajukan adalah sama maka akan dipertimbangkan secara bersama-sama dan terhadap bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak apabila tidak ada relevansinya dengan perkara ini Majelis tidak mempertimbangkannya dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan dimana atas bukti surat yang aslinya tidak dapat ditunjukkan sedangkan atas bukti tersebut tidak didukung bukti lainnya bahkan dibantah oleh pihak lawan, maka atas bukti

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak Majelis pertimbangan oleh karena sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 terhadap fotocopy surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dan atas fotocopy surat tersebut dibantah oleh pihak lawan maka fotocopy tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah;

Menimbang, bahwa terhadap letak obyek atau tanah yang telah disertifikatkan menjadi SHGB No.3514 dan SHGB No. 3515 kedua belah pihak telah membenarkannya, dan yang menjadi sengketa dalam gugatan Para Penggugat adalah para Penggugat belum menerima ganti rugi atas tanah garapnya yang saat ini masuk dalam sertifikat atas nama Tergugat tersebut dan adanya penerbitan sertifikat atas Tergugat tersebut faktanya tidak ada dasarnya;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat oleh karena atas gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti tertanda P-1 yang merupakan tanda bukti pembayaran redistribusi atas tanah garapan oleh penggarap dalam hal ini Niing bin Sanip ditahun 1975 sampai dengan tahun 1979 atas tanah petak 47 seluas 5 Ha., dan dari bukti tertanda P-2a Limar mempunyai hak garap 5 Ha, P-2b Lili mempunyai hak garap 5 Ha, P-2c Lini mempunyai hak garap seluas 5 Ha dan dari P-2d Ny. Lina mempunyai hak garap seluas 3,200 Ha. Yang kesemuanya berada dipetak yang sama yaitu petak 47;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa Niing bin Sanip, Lili dan para Penggugat menurut Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara adalah penggarap atas tanah di petak 47 dikawasan hutan Angke hal ini didukung pula dengan bukti P-4 juga saksi Penggugat yang hadir dipersidangan, dan pengetahuan mereka didapat dari daftar hadir pada waktu gelar perkara di kantor BPN atas masalah yang terjadi antara Niing bin Sanip Cs. dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Niing bin Sanip, Lili dan para Penggugat hanya mempunyai hak untuk menggarap tidak untuk mengalihkan atau memindah tangankan atau menjual atas tanah garapan, dan keadaan yang demikian bertentangan dengan bukti tertanda P-6;

Menimbang, bahwa dari bukti P-7, P-8, P-9, P-10 telah tersirat bahwa antara Tergugat dengan Niing Cs. ada permasalahan dan atas permasalahan tersebut ada kemauan dari para pihak untuk melakukan pertemuan untuk pembayaran ganti rugi kepada Niing Bin Sanip Cs.

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk bukti tertanda P-11A, P-11B dan P-11C (bukti T-8B, T-8D dan 8C) merupakan bukti sertifikat dan peta lokasi tanah atas pemegang hak Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tentang hak yang didalilkan oleh para Penggugat yaitu sebagai penggarap atas tanah ex hutan Muara Angke Kapuk di kelurahan Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara yang didasarkan dari hak garap yang didapat berdasarkan Keputusan Gubernur/Walikota DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa oleh karena Niing Bin Sanip dan para Penggugat faktanya sebagai penggarap atau hanya mempunyai ijin untuk menggarap sehingga atas tanah hak garap tersebut merupakan tanah negara hal ini didukung pula dengan bukti P-11A dan P-11B (bukti tertanda T-8B dan T-8D) dan karena tanah negara sehingga apabila negara membutuhkan tanah tersebut dapat diminta kembali dari para penggarap, dan sebagaimana dari bukti yang diajukan oleh Penggugat P-1 bahwa tanah yang digarap para Penggugat adalah tanah negara yang diserahkan kepada Dinas Kehutanan DKI Jakarta, dengan demikian yang berhak melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut adalah Dinas Kehutanan DKI Jakarta termasuk disini adalah permintaan pengembalian tanah negara yang telah digarap oleh para penggarap dapat pula dilakukan oleh Dinas Kehutanan DKI Jakarta disamping itu juga berhak untuk melakukan tukar menukar tanah/rusilang dengan pihak ketiga;

Menimbang, bahwa dari bukti P-11A dan P-11B (T-8B dan T-8D) telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat pada tahun 1997 dan dari bukti yang diajukan oleh Penggugat adanya keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut sehubungan dengan ganti rugi sehingga para penggarap dengan koordinator Niing bin Sanip telah mengajukan permasalahannya ke Badan Pertanahan Pusat (vide bukti P-10) maupun Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi DKI Jakarta, hal ini terbukti dengan adanya jawaban dari DPRD Provinsi DKI Jakarta (vide bukti P-8);

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan yang diajukan oleh Niing bin Sanip Cs. telah dilakukan gelar perkara pada tanggal 1 Desember 2010 (vide bukti P-9) dan dari hasil gelar perkara ada beberapa rekomendasi yaitu untuk masalah ganti rugi Niing Bin Sanip Cs. dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri, sedang untuk cacat administrasi penerbitan sertifikat melakukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), BPN menganulir kedua sertifikat tersebut atau diselesaikan secara kekeluargaan yaitu supaya Tergugat melakukan pembayaran ganti rugi kepada Niing Bin Sanip Cs., namun meskipun

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekomendasi telah diterbitkan di tahun 2010 faktanya tidak pernah ada pelaksanaan rekomendasi dan rekomendasi mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dilakukan oleh para Tergugat baru dilakukan dengan mengajukan gugatan kepada Tergugat pada tahun 2023 ini;

Menimbang, bahwa dalam bukti tertanda P-9 terhadap masalah ganti rugi disebutkan bahwa Niing Bin Sanip Cs. minta ganti rugi namun ditolak oleh Panitia 9 oleh karena tanah garapan mereka dinyatakan diluar plot, dilain pihak Panitia 9 mengeluarkan daftar ganti rugi kepada para penggarap yang tidak mempunyai surat dan untuk ganti ruginya di konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 90 orang tanpa menyebut luas tanah dan dipoint selanjutnya dalam daftar ganti rugi termasuk juga nama Ny. Siti Niing, Niing, keadaan yang demikian saling bertentangan sehingga belum ada kepastian orang-orang yang berhak menerima ganti rugi oleh karena dari pihak Penggugat juga tidak mengajukan bukti tentang konsinyasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa tentang permasalahan yang terjadi telah dilakukan gelar perkara ditahun 2010 dan telah ada rekomendasi diantaranya untuk masalah ganti rugi hendaknya dilakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara sedang untuk cacat administrasi penerbitan sertifikat diajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-11A dan P-11B (bukti tertanda T-8B dan T-8D) faktanya telah terbit sertifikat HGB No.3514 dan No.3515 yang terbit pada bulan Mei 1997 sehingga untuk keberatan yang timbul sehubungan dengan terbitnya sertifikat tersebut sesuai dengan ketentuan PP No.24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) bahwa masa daluwarsa untuk menggugat kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertifikat adalah 5 (lima) tahun yaitu tahun 2002, dengan demikian dihubungkan keberatan Para Penggugat terhadap penerbitan SHGB No.3514 dan SHGB No.3515 harusnya diajukan sebelum tahun 2016 (vide bukti P-7, P-9 dan P-10), dengan demikian keberatan Para penggugat sehubungan dengan penerbitan kedua sertifikat tersebut yang dilakukan dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tahun 2023 sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) adalah telah lewat waktu/daluwarsa;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat para penggarap untuk membuktikan bahwa mereka mempunyai hak garap mereka harus dapat menunjukkan surat izin hak garap, disamping itu juga diwajibkan untuk melakukan pembayaran redistribusi atas tanah yang digarapnya sepanjang penggarap menggarap atau menguasai tanah garapan, dan sebagaimana dari bukti tertanda P-1 telah membuktikan bahwa

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



seseorang yang diberi hak garap dalam hal ini Niing Bin Sanip telah diberi hak garap untuk tanah petak 47 sehingga Niing Bin Sanip menguasai tanah garapan untuk dimanfaatkan dan dari bukti tertanda P-1 telah terbukti Niing Bin Sanip telah membayar redistribusi penggarapan tambak/sawah-sawah dari tahun 1975 sampai dengan tahun 1978 Niing Bin Sanip dan dari bukti tersebut telah membuktikan bahwa sampai dengan tahun 1978 Niing Bin Sanip masih menggarap tanah garapannya dan setelah tahun 1978 tidak ada bukti tentang pembayaran redistribusi, dengan demikian tidak dapat diketahui apakah setelah tahun 1978 Niing Bin Sanip masih menguasai atau mempunyai hak garap atas petak 47 tersebut;

Menimbang, bahwa begitu juga untuk para Penggugat didepan persidangan tidak ada bukti bahwa mereka benar adanya mempunyai hak garap oleh karena didepan sidang tidak diajukan bukti pembayaran redistribusi tanah garapan seperti halnya bukti tertanda P-1;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan tentang hak garapnya diantaranya dengan membayar redistribusi tanah garapan juga karena gugatan diajukan ditahun 2023 sedangkan penyerahan tanah yang di ruislag dari Departemen Kehutanan kepada Tergugat terjadi pada tahun 1988 dan penerbitan sertifikat atas nama Tergugat terjadi pada tahun 1997 sehingga keberatan atau gugatan yang diajukan oleh para Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa (pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa disamping itu tentang penguasaan obyek tanah yang diakui oleh para Penggugat sebagai tanah garapannya faktanya sebagaimana bukti tertanda T-2 telah membuktikan bahwa pada tanggal 14 Juni 1984 terhadap tanah garapan tersebut telah dijadikan obyek tukar menukar tanah antara Tergugat dengan Dinas Kehutanan DKI Jakarta dengan dibuatnya Perjanjian Tukar Menukar Sebagaimana Tanah Kawasan Hutan Angke-Kapuk di wilayah DKI Jakarta-Raya antara Departemen Kehutanan/Pemerintah Republik Indonesia selaku pihak pertama dengan PT. Mandara Permai/Tergugat dan sejak penguasaan tanah ruislag oleh Tergugat tidak ada pihak yang mengajukan keberatan baru pada tahun 2008 Niing bin Sanip Cs. mengajukan permasalahannya kepada BPN Pusat dan DPRD Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek tukar menukar tanah/ruislag adalah tanah milik negara (vide bukti P-11A, P-11B dan T-8B T-8D dalam keterangan asal usul tanah menjelaskan bahwa tanah berasal dari hak eigendom) sehingga yang berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah negara adalah negara yang dalam perkara ini adalah Departemen Kehutanan



dan sesuai dengan bukti tertanda T-4 untuk pelaksanaan perjanjian tukar menukar tanah (vide bukti T-2) telah terlaksana pada tahun 1987 dan selanjutnya telah terbit Surat Keputusan Menteri Kehutanan No.097/Kpts-II/88 tertanggal 29 Februari 1988, dengan demikian sejak bulan Februari tahun 1988 Tergugat telah menguasai obyek tukar menukar tanah Kawasan Hutan Angke dan telah terbit sertifikatnya pada tahun 1997, sehingga seharusnya keberatan dari pihak ketiga atas tukar menukar tanah tersebut dapat dilakukan sejak tahun 1997 sampai lima tahun kedepannya;

Menimbang, bahwa dari bukti T-2 didalam pasal 3 disebutkan bahwa yang berkewajiban mengeluarkan pihak penggarap adalah menjadi tanggung jawab pihak pertama dibantu oleh Pemerintah DKI Jakarta, dengan demikian sudah merupakan kewajiban pihak pertama mengeluarkan para penggarap dan hal ini terbukti dengan dikeluarkannya para penggarap oleh pihak pertama sehingga pihak kedua telah menguasai tanah yang berasal dari tukar menukar tersebut, keadaan tersebut didukung pula dengan bukti tertanda T-3;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan tukar menukar Tanah Kawasan Hutan Angke sebagaimana bukti T-2 telah disebutkan pula tentang luas dan lokasi tanah pengganti dan atas hal tersebut juga telah disebutkan dalam Pasal 4 dan dari Pasal 4 tersebut telah jelas bahwa terhadap tukar menukar tanah tersebut untuk luasnya ada perbandingan yang tetap didasarkan dari lokasi tanah pengganti, hal ini untuk mendukung dalil Penggugat maupun keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu adanya kelebihan tanah yang tercatat dalam sertifikat atas nama Tergugat, dan atas kelebihan tanah tersebut dari pihak Penggugat tidak membuktikan apakah kelebihan tanah tersebut sehubungan dengan lokasi lahan pengganti yang diserahkan kepada Tergugat ataukah adanya kesalahan dalam pengukuran ketika diajukan permohonan penerbitan sertifikat, dan atas kelebihan tanah yang didalilkan oleh Para Penggugat faktanya meskipun telah dilakukan gelar perkara dari pihak instansi pelaksana yaitu BPN yang saat gelar perkara juga hadir sampai dengan saat ini tidak melakukan tindakan ataupun tanggapan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas sehingga terhadap gugatan para Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas harus dianggap pula telah mempertimbangkan alasan eksepsi Tergugat yang dinilai telah memasuki pihak perkara;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini tidak Majelis pertimbangan dan dikesampingkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya sehingga para Penggugat dianggap pihak yang kalah dan sesuai pasal 181 HIR pihak yang dikalahkan diwajibkan untuk membayar biaya biaya perkara yang jumlahnya akan disebut dalam amar putusan;

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp. 219.000,00 (dua ratus sembilan belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin, tanggal 22 Juli 2024, oleh kami, Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, R. Rudi Kindarto, S.H dan Maryono, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 3 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hariyanti Paelori, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat atau Kuasanya dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. Rudi Kindarto, S.H.

Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum.

Maryono, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Hariyanti Paelori, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. PNBP	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp75.000,00;
3.....P	:	Rp14.000,00;
enggandaan Berkas.....		
4.....P	:	Rp70.000,00;
anggihan		
5.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Panggilan T		
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi		
7. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp219.000,00;

(dua ratus sembilan belas ribu rupiah)