



P U T U S A N
Nomor 3210 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

Ny. Hj. KHOLILAH, bertempat tinggal di Kp. Utan RT 004 RW 004 Desa Wonosari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada James Manalu, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 5 Lantai 2, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

I. 1. PT METROPOLITAN DEVELOPMENT, yang diwakili oleh

Nanda Widya selaku Direktur Utama, berkedudukan di Metropolitan II Lantai 9, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-30, Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

2. PT MENTENG METROPOLITAN, yang diwakili oleh Nanda Widya selaku Direktur Utama, berkedudukan di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ronnie Erlangga, S.H., LL.M., Advokat dan kawan-kawan, beralamat di Gedung Palma One 10th, Floor Suite 1011, Jalan HR. Rasuna Said Kav. X-2, Nomor 4, Kuningan, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2016;

Para Termohon Kasasi I dahulu Tergugat II dan III/Para Pemanding I;

II. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI DALAM NEGERI CQ. GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta Pusat, Provinsi

Halaman 1 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016



Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ocky Prastya Yudha, S.H., Para PNS Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi DKI Jakarta dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2014;

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Pembanding II;

III. WALIKOTA JAKARTA TIMUR CQ. PANITIA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM,

berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Sukrawinata, S.H., M.Si., Para PNS Pemerintah Kota DKI Jakarta pada bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Timur dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Dr. Sumarno, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2013;

Termohon Kasasi III dahulu Tergugat IV/Pembanding III;

D a n :

- 1. CAMAT KECAMATAN CAKUNG**, berkedudukan di Kantor Camat Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- 2. LURAH UJUNG MENTENG**, berkedudukan di Kantor Lurah Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur;
- 3. PEMERINTAH KOTA BEKASI CQ KECAMATAN MEDAN SATRIA CQ. LURAH MEDAN SATRIA**, berkedudukan di Jalan Raya Sultan Agung KM 27, Medan Satria;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat/Para Pembanding III dan Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi I dahulu Tergugat II dan III/Para Pembanding I, Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Pembanding II, Termohon Kasasi III dahulu Tergugat IV/Pembanding III dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat/Para Pembanding III dan Turut



Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Istri yang sah dari H. Zainal Abidin bin H. Hasbullah (alm.) yang merupakan ahli waris yang sah serta berhak atas harta peninggalan (boedel) kepunyaan H. Zainal Abidin bin H. Hasbullah berupa sebidang tanah sawah/darat berdasarkan Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II, seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang dahulu adalah merupakan bagian dari wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Kecamatan Medan Satria, Kelurahan Medan Satria;
2. Bahwa tanah seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) sesuai Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II, dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, sejak tahun 1962 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962, bahwa jual beli tersebut dilakukan antara H. Zainal Abidin selaku pembeli dengan H. Gajar selaku penjual, bahwa tanah tersebut sekarang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bpk. Kim Ho;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bpk. H. Kidung/H. Saad;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Mardani/H. Bo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan kali Alam;
3. Bahwa Penggugat sejak tahun 1962 sampai dengan sekarang belum pernah sama sekali mengalihkan tanah tersebut baik melalui jual beli, digadaikan, diborgkan, diwakafkan atau dijaminkan ke bank dan kepada siapapun dan tanah hak milik Penggugat tersebut digarap atau dikelola oleh orang lain selaku penggarap atas seijin Penggugat, untuk bercocok tanaman di atas lokasi tanah tersebut dan tentunya dengan persetujuan pihak Penggugat sendiri dan Penggugat juga merasa selama ini di atas lokasi tanah tersebut belum pernah ada masalah atau silang sengketa terhadap keberadaan tanah tersebut;
4. Bahwa Penggugat baru mengetahui kalau di atas lokasi tanah kepunyaan Penggugat tersebut ada penguasaan atau pengakuan terhadap tanah tersebut berdasarkan adanya 2 buah surat undangan dari Pemerintah Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur, yaitu Panitia Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum yaitu surat Nomor 355/1.711 tanggal 28 Mei 2009, dan Surat Nomor 474/1.711 tanggal 26 Juni 2009 bahwa undangan tersebut bertujuan yang pada pokoknya untuk "Rapat Koordinasi lanjutan membahas tanah PT Menteng Metropolitan yang terkena Proyek Pembangunan Banjir Kanal Timur (BKT) di Kelurahan Ujung Menteng Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur" bahwa dalam surat undangan tersebut terdapat 15 pihak yang diundang termasuk Jajaran Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur, Pihak Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta termasuk pihak PT Menteng Metropolitan dan Penggugat sendiri;

5. Bahwa dengan adanya upaya mengenai pembahasan masalah tanah tersebut di atas sampai sekarang belum ada satu pun hasil keputusan yang menyeluruh dan tentunya yang berhubungan dengan kepemilikan tanah kepunyaan Penggugat, bahwa dengan diundangnya Penggugat dalam acara pembahasan tersebut membuktikan adanya hubungan hukum yang kuat antara Penggugat dengan keberadaan tanah tersebut di atas, sehingga Penggugat mendapatkan undangan dan salah satu bukti yang nyata dan sah menurut hukum sebagaimana bukti yang dimiliki Penggugat;
6. Bahwa dengan tidak adanya keputusan hasil dari pembahasan tanah milik Penggugat tersebut di atas yang tentunya berhubungan dengan kepemilikan tanah kepunyaan Penggugat tersebut, maka Penggugat melalui kuasa hukum berdasarkan surat permohonan ganti kerugian tanah terkena Proyek Banjir Kanal Timur Nomor Surat 010/AMN/P/XI/2009, tanggal 16 November 2009, maka pihak Tergugat IV telah memberikan jawabannya sebagai berikut:
 - a. Bahwa tuntutan Para Ahli Waris Zaenal Abidin terhadap tanah seluas \pm 16.850 m² yang menurut luas fisik adalah seluas 22.500 m² terletak di Jalan Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berdasarkan Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II (Medan Satria Bekasi) dan setelah permasalahan saudara kami teliti berdasarkan data-data yang ada, tanah dimaksud adalah tanah Fasos dan Fasum milik Pemerintah DKI;
 - b. Bahwa objek tanah *a quo* bagian dari tanah Fasos dan Fasum yang merupakan kewajiban dari PT Metropolitan Developmen sesuai surat Ijin penunjukan penggunaan tanah (SIPPT) dari Gubernur Provinsi DKI

Halaman 4 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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

Jakarta Nomor 1617/1. 711,5 tanggal 4 Mei 1992 dengan Luas SIPPT 449. 023 m² yang dikuatkan dengan Peta *Advice Planing*/keterangan rencana Kota Nomor 515/T/ PRK/DTK/X/ 93 Tanggal 22 November 1993.

- c. Bahwa tanah Fasos dan Fasum tersebut termasuk yang diserahkan adalah lahan untuk Kanal (NEDECO) seluas kurang lebih 89. 610 m² telah diserahterimakan dari Dirut Metropolitan Developmen pemegang SIPPT kepada Walikota Jakarta Timur dalam hal bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Nomor 1473/1. 824.1 7 tanggal 6 September 1996;
- d. Bahwa mengenai tuntutan/pengklaiman dari pihak ketiga terhadap tanah yang telah diserahkan dikemudian hari, sesuai Pasal 4 Berita Acara Serah Terima Nomor 1473/1.824.17 Tanggal 6 September 1996 menjadi beban dan tanggung Jawab PT Metropolitan Developmen untuk menyelesaikannya, bukan Pemerintah Provinsi DKI (Kutipan dari surat Nomor 419/1.711 tanggal 29 Desember 2009);
7. Bahwa dari penjelasan surat tersebut di atas sangat jelas sekali adanya pengakuan bahwa tanah yang dituntut Penggugat tersebut merupakan tanah kepunyaan Pemerintah DKI Jakarta/Tergugat I, bahwa tanah tersebut berasal dari penyerahan dari Tergugat II yang merupakan suatu kewajiban. Berdasarkan SK. Gubernur DKI Jakarta Nomor 1617/-1. 711. 5 Perihal " Surat Izin penunjukan penggunaan tanah seluas 449, 023 m² yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur guna membangun perumahan dan fasilitasnya" hal tersebut perlu dibuktikan kebenarannya di persidangan, apakah di dalam surat penyerahan tersebut tanah hak milik Penggugat dan apakah tanah Penggugat tersebut dibayarkan ganti rugi dan apabila dibayarkan ganti rugi, siapa yang menerima, karena baik Penggugat maupun suaminya dimasa hidupnya belum pernah melakukan peralihan hak atas tanah tersebut kepada pihak siapapun;
8. Bahwa pengakuan tanah seluas ± 16. 850 m² (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) oleh Tergugat III harus dibuktikan dengan bukti autentik berupa bukti kepemilikan Tergugat III atas tanah tersebut baik sudah berbentuk sertifikat hak milik, surat pelepasan hak tanah untuk kepentingan swasta ataupun apapun bentuknya, hal tersebut tentunya akan membuktikan sahnyanya kepemilikan Tergugat III akan tanah tersebut dan tentunya sah dan tidaknya penyerahan tanah tersebut kepada

Halaman 5 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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)



Pihak Tergugat I, untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum (Fasos dan Fasum);

9. Bahwa Penggugat menduga adanya suatu kerjasama yang tersusun secara sistematis antara pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang berhubungan dengan keberadaan tanah hak milik Penggugat karena tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sekarang ada yang masuk dalam *trace* banjir kanal timur, artinya adanya kewajiban untuk memberikan ganti kerugian berupa kompensasi sejumlah uang kepada pemilik tanah sekarang, dan apakah pihak pelaksana yaitu pihak Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta, akan memberikan ganti kerugian berupa uang kepada pemilik tanah yaitu Pihak Tergugat I sendiri/Gubernur DKI Jakarta (sesuai dengan pengakuan yang dijelaskan oleh Tergugat III menjawab surat Penggugat) dan hal tersebut tentunya harus adanya kejelasan mengenai adanya pembayaran ganti kerugian dan tidak terjadi tindakan manipulasi atau bahkan diduga keras telah terjadi tindak pidana korupsi;
10. Bahwa Penggugat tetap berkeyakinan bahwa tanah kepunyaannya yang terletak di Ujung Menteng RT II, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta seluas \pm 16.850 M2 berdasarkan Girik C Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II atas nama H. Zainal Abidin bin H. Hasbullah telah dikuasai secara melawan hak dan melawan hukum oleh pihak Tergugat II, Tergugat III dengan berbagai cara, bahkan adanya serah terima tanah tersebut kepada pihak Tergugat I melalui Tergugat II, Tergugat III yang secara nyata-nyata diijinkan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sehingga berita acara serah terima tanah tersebut tidak sah atau cacat hukum, karena tanah yang diserahkan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang di ketahui Tergugat V dan Tergugat VI kepada Tergugat I melalui Tergugat IV, adalah sah kepunyaan dan hak milik Penggugat;
11. Bahwa tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara bersama-sama khususnya yang berhubungan dengan penguasaan tanah hak milik kepunyaan Penggugat, secara melawan hak dan melawan hukum atau dengan tata cara yang tidak benar, baik mengenai dasar kepemilikan Tergugat II, Tergugat III yang tidak jelas ataupun keterangan surat tanah yang banyak dimanipulatif, maka tindakan mereka di atas adalah suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

12. Bahwa semua tindakan dan perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sangat merugikan pihak Penggugat, baik kerugian secara materil ataupun immaterial dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian material:

Bahwa kerugian ini berupa hilangnya hak Penggugat atas tanah objek sengketa berupa tanah sawah/darat seluas kurang lebih + 16, 850 m² (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang harganya ditaksir per meter seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) di kali luas tanah seluas ± 16.850 m², (kurang lebih enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) jadi nilainya sebesar $Rp3.000.000,00 \times 16.850 \text{ m}^2 = Rp50.550.000.000,00$ (lima puluh miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian immaterial

Bahwa kerugian ini bersifat psikologis kejiwaan berupa perasaan yang tertekan dan tidak tenang dalam menghadapi kehidupannya sehari hari karena dengan adanya permasalahan tersebut yang berlarut-larut tanpa adanya penyelesaian, bahwa kerugian ini ditaksir seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Jadi kerugian yang diderita oleh Penggugat baik kerugian secara materiil dan immaterial adalah sebesar $Rp50.550.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp51.550.000.000,00$ (lima puluh satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);

13. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia atau *ilusoir*, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, memutus serta mengadili perkara ini agar sudi kiranya Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan sita jaminan terhadap tanah kepunyaan Penggugat Seluas ± 16. 850 m² (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II atas nama H Zainal Abidin bin Hasbullah yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng,

Halaman 7 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016



Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta agar tanah hak milik Penggugat tersebut tidak dikuasai dengan semena-mena ataupun di pergunakan dengan semena-mena untuk kepentingan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, ataupun adanya upaya dari Para Tergugat tersebut untuk mengoperalihkan tanah hak milik Penggugat tersebut dalam berbagai cara baik diperjualbelikan, disewakan atau digadaikan dalam berbagai cara yang semata-mata bertujuan untuk kepentingan Para Tergugat sendiri dan tentunya akan sangat merugikan Penggugat;

14. Bahwa penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang dilakukan secara melawan hak dan melawan hukum dengan bersama-sama yang sangat merugikan pihak Penggugat maka Para Tergugat harus menyerahkan keberadaan tanah tersebut kepada Pihak Penggugat apalagi bahwa objek sengketa tersebut sebagian sudah masuk dalam Proyek Banjir Kanal Timur dengan cara melawan hak dan melawan hukum dan seharusnya bahwa Penggugat adalah sebagai satu-satunya yang berhak atas uang penjualan tanah tersebut yang mungkin ditawarkan oleh pihak Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta, dimana Penggugat sebagai penerima ganti rugi atas tanah tersebut atau sebagai pihak Termohon *Consignatie* apabila hal tersebut dilakukan Tergugat I;
15. Bahwa tidak ada jalan lain untuk menjamin kepastian hukum bagi hak pihak Penggugat atas tanah objek sengketa, kecuali dengan cara menggugat Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
16. Bahwa kepada Turut Tergugat sebagai pihak yang memberikan pernyataan mengenai keberadaan tanah hak milik Penggugat yang dahulu lokasi tanahnya masuk dalam wilayah Kelurahan Medan Satria, Kota Bekasi, oleh karena itu Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sawah/darat seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II, yang terletak di Kampung Ujung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bpk. Kim Ho;
- sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bpk. H. Kidung/H. Saad;
- sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Mardani/H. BO;
- sebelah Barat berbatasan dengan Kali Alam;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas tanah hak milik kepunyaan Penggugat yang berada dalam penguasaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berdasarkan Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S II seluas $\pm 16,850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bpk. Kim Ho;
- sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bpk. H. Kidung/H. Saad;
- sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Mardani/H. Bo;
- sebelah Barat berbatasan dengan Kali Alam;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materil ataupun Kerugian immaterial kepada pihak Penggugat sebesar $\text{Rp}50.550.000.000,00 + \text{Rp}1.000.000.000,00 = \text{Rp}51.550.000.000,00$ (lima puluh satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai seketika dengan tanda penerimaan yang sah dari Penggugat;

6. Menghukum siapa saja yang menguasai tanah hak milik Penggugat untuk menyerahkannya kepada Penggugat dan tidak dibebani apapun serta dalam keadaan baik atau kosong;

7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan *verzet*;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan tanah objek sengketa tersebut di atas kepada Penggugat, apabila perlu

Halaman 9 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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)



dengan meminta pihak berwajib dalam hal ini Kepolisian Republik Indonesia;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon Putusan Hukum yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex ae quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan
 - a. Bahwa apabila Penggugat mengakui sebagai istri yang sah dari H. Zainal Abidin bin H. Hasbullah, haruslah terlebih dahulu membuktikan dengan bukti autentik seperti buku nikah bahwa Penggugat adalah memang istri yang sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - b. Bahwa apabila Penggugat mengklaim sebagai ahli waris, haruslah dibuktikan juga dengan fatwa waris dari Pengadilan Agama agar kedudukan dari Penggugat dapat diakui sebagai ahli waris yang sah dan sesuai peraturan yang berlaku;

2. Gugatan Penggugat kadaluarsa

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas 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 kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Bahwa oleh karena Penggugat baru mengajukan gugatan atas pengakuan tanah miliknya pada tanggal 7 November 2013, sedangkan telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (induk) Nomor 1039 atas nama PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Metropolitan Development, gambar situasi Nomor 717/1997 pada tanggal 20 Januari 1997, maka berdasarkan ketentuan tersebut gugatan Penggugat telah kadaluarsa dan untuk itu sangat tepat apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa oleh karena alasan-alasan tersebut, maka dengan demikian Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan, sehingga dipertanyakan *legal standing* dari Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 423/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim tanggal 4 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sawah/dasar seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ sesuai Girik C. 940 Persil 32a Klas SII yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan tanah Kim Ho;
 - Sebelah Timur berbatasan H. Kidung/H.Saad;
 - Sebelah Selatan berbatasan H. Mardani/H.Bo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Kali alam;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp50.550.000.000,00 (lima puluh miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai seketika kepada Penggugat;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara ini;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp2.522.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh dua ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan

Halaman 11 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 482/PDT/2015/PT DKI tanggal 26 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding I semula Tergugat II dan Tergugat III, dari Pembanding II semula Tergugat I dan dari Para Pembanding III semula Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 4 Desember 2014 Nomor 423/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Tim/III/2016 Kas *juncto* Nomor 482/PDT/2015/PT.DKI *juncto* Nomor 423/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 28 Maret 2016, 1 April 2016 dan 8 April 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 7 April 2016 dan 15 April 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 12 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa adapun dasar pengajuan memori kasasi oleh Pemohon Kasasi, dimana Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah "pemilik sah atas tanah hak milik adat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962 atas nama Zaenal Abidin suami Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan belum pernah diperjualbelikan kepada siapapun dan apabila telah dialihkan/dijual, maka Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak akan mempersoalkan tanah ini melalui Pengadilan Pemohon Kasasi tidak mau mengambil yang tidak haknya, dan terbukti Pemohon Kasasi memperoleh tanah tersebut adalah melalui akta jual beli, maka untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut haruslah melalui akta jual beli juga, dan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, tidak dapat membuktikan/ menunjukkan peralihan hak atas tanah dari suami Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat kepada siapapun, dan terbukti akta jual beli sebagai dasar untuk mengajukan gugatan ada di tangan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, agar hal ini sebagai bukti kuat kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk dasar membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 482/PDT/2015 tanggal 22 Oktober 2015 yang di dalam putusan tersebut telah melampaui wewenang, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur di dalam Perkara Nomor 423/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim tanggal 4 Desember 2014 sudah tepat, karena telah memeriksa semua yang berhubungan dengan tanah hak milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat baik bukti surat, bukti saksi dan telah dilakukan sidang Pemeriksaan setempat yang tidak dipertimbangkan pula di dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam Perkara Nomor 482/PDT/2015 oleh karenanya harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung yang sangat Agung yang di dalam putusannya tidak dapat diragukan”;
- Bahwa di dalam perkara ini diangkat dari Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mulai dari halaman 7 alinea 4 di dalam Pokok Perkara yang antara lain menyebutkan: Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah keliru dan tidak mempertimbangkan tentang Surat Keterangan Lurah Ujung Menteng (Bukti P-7) yang berkaitan dengan telah terjadi mutasi/perpindahan hak atas tanah sengketa; Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sangat keberatan karena sampai gugatan didaftarkan di

Halaman 13 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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

kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat belum pernah mengalihkan haknya kepada siapapun, karena di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah diperiksa, baik bukti surat, saksi dan pemeriksaan setempat bahwa benar tanah tersebut adalah milik dari Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur lah yang mengetahui keadaan tanah Hakim Pengadilan Tinggi hanya membaca alasan-alasan dari Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, kalau benar dialihkan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat haknya kepada siapa dan berdasarkan apa peralihan haknya, karena satupun bukti tidak dapat diperlihatkan bahwa Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat mengalihkan haknya kepada siapapun dan terbukti Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962 yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

- Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui perkara Nomor 482/PDT/2015/PN.Jkt.Tim menghilangkan hak Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat yang nyata-nyata sudah diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, baik melalui bukti surat, saksi dan pemeriksaan setempat, dan yang sangat mengherankan selama perkara di Pengadilan belum pernah sejarahnya dalam waktu kurang lebih 1 bulan putus perkara perdata sehingga Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat sangat kecewa dan oleh karena itulah dilakukan keberatan atas putusan tersebut;
- Bahwa oleh karena itu pengajuan memori kasasi Pemohon Kasasi ini terhadap Perkara *a quo* akan melihat dan memperhatikan secara cermat dan teliti terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah secara seksama memeriksa keseluruhan baik pihak-pihak, objek sengketa dan bukti-bukti serta melakukan pemeriksaan setempat yang ada, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat mempertimbangkan dan menerapkan hukum atas perkara tersebut;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa yang menjadi pokok persoalan di dalam Perkara Nomor 423/PDT. G/2013/PN.Jkt.Tim. sebagaimana di dalam prakata memori kasasi ini adalah dimana tanah hak milik adat Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat untuk mengambil haknya yang dibuat

Halaman 14 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah DM Jakarta menjadi Banjir Kanal Timur yang diserahkan PT Metrolitan Development dan PT Metland yang menurut hukum tidak berhak atas tanah tersebut, karena tanah tersebut secara hukum adalah milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang belum pernah dialihkan haknya kepada siapapun dan belum pernah menerima ganti kerugian dari pihak Pemerintah DKI Jakarta yang begitu saja menerima tanah hak milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dari Para Termohon Kasasi I/Pembanding I/ Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 7 alinea 3 mengatakan, bahwa bukti surat P-7 berupa Surat Pernyataan Mantan Lurah Ujung Menteng, walaupun surat tersebut dikualifikasi sebagai akta di bawah tangan, di dalam hal memberikan pertimbangannya *Judex Facti* tidak mempunyai dasar hukum dan lagi pula bahwa di dalam surat keterangan tersebut telah menunjukkan bahwa suami Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengakui hak atas tanah tersebut telah terdaftar dikelurahan Ujung Menteng berdasarkan Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II adalah sah atas nama Zainal Abidin yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962 dan sampai sekarang Akta Jual Beli tersebut tidak pernah dialihkan kepada siapapun/Para Termohon Kasasi, sehingga pertimbangan hukum yang diberikan *Judex Facti* terbukti tidak paham mengenai bukti kepemilikan tanah Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang sampai saat pemeriksaan bukti di persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur masih utuh terdaftar di Kelurahan Ujung Menteng dan yang sebenarnya demikian Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat belum pernah menjual haknya kepada siapapun, oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut keliru dan tidak mempunyai dasar hukum dan harus dibatalkan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa berbicara dengan perkara perdata yang paling utama dan yang paling menentukan adalah data-data pihak yang berperkara, gugatan Penggugat dapat dibuktikan dengan bukti surat dan bukti saksi serta keadaan letak obyek yang disengketakan, siapa yang dapat membuktikan, maka yang dapat membuktikan itulah sebagai pihak yang benar, di dalam hal ini Penggugat/Terbanding dapat membuktikan seluruh isi surat gugatan, maka Penggugat/Terbandinglah sebagai pemilik sah atas tanah yang disengketakan Para Tergugat/Para Pembanding, sebagaimana isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur di dalam Perkara Nomor

Halaman 15 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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

423/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. sudah tepat dan benar sesuai bukti surat, bukti saksi dan keadaan letak tanah serta fakta yang terungkap dipersidangan;

2. Bahwa Para Termohon Kasasi/Pembanding/Para Tergugat mengatakan membeli tanah hak milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, akan tetapi tidak dapat menunjukkan/memperlihatkan bukti pembelian tanah dari Pemohon Kasasi Terbanding/Penggugat, karena Terbanding/Penggugat, tidak pernah menjual atau mengalihkan haknya kepada Para Termohon Kasasi/Pembanding/Para Tergugat oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta harus dibatalkan;
3. Bahwa yang menjadi pokok persoalan di dalam perkara ini adalah dimana Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat belum pernah menjual tanah hak milik adat berdasarkan Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II, seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. Zainal Abidin suami Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962, yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, kepada Para Pembanding/Para Tergugat atau kepada siapapun, baik semasa hidup H. Zainal Abidin maupun setelah meninggal dunia serta ahli warisnya yaitu Terbanding/Penggugat dan tidak ada bukti hukum yang dimiliki Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat atas tanah hak milik Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat dan akta jual beli serta Girik C masih dimiliki/ditangan dan dikuasai Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, akan tetapi Para Termohon Kasasi Para Pembanding/Para Tergugat mengakui tanah hak milik dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, bahkan tanah hak milik adat warisan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah dibuat Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat menjadi Banjir Kanal Timur atau dibuat Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat menjadi fasilitas umum tanpa melakukan ganti kerugian kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, maka tidak ada alasan hukum untuk menerima permohonan banding yang diajukan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat karena Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat belum pernah mengalihkan haknya kepada Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat maupun kepada pihak siapapun menurut hukum;

Halaman 16 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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

4. Bahwa Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding/Para Tergugat mengklaim tanah hak milik adat warisan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menjadi miliknya, akan tetapi tidak dapat menunjukkan bukti hak berupa peralihan hak dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kepada Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/ Para Tergugat, sehingga alasan memori banding Para Pembanding hanya debat kusir yang nota bene telah diperiksa secara terbuka dan jelas di persidangan, tidak ada bukti bahwa Pembanding/Tergugat memiliki bukti atas tanah tersebut diperoleh dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dan terbukti baik Surat Girik C, Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II, seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. Zainal Abidin suami Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962, yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003 Kelurahan Ujung Menteng Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tetap dimiliki dan dikuasai/dipegang Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat oleh karenanya alasan memori banding dari Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/ Para Tergugat II dan Para Pembanding/ Para Tergugat III haruslah ditolak dan dikesampingkan;
5. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat setelah membeli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962 dari Girik C Nomor 495, Persil Nomor 32a Kls. S. II seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Gajar berubah menjadi Girik C Nomor 940 Persil Nomor 32a, Kls. S. II seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) ke atas nama H. Zainal Abidin suami Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung . Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta setelah dibeli dari Gajar belum pernah diperjualbelikan kepada pihak siapapun sebagaimana bukti yang dimiliki Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
6. Bahwa adanya bukti P-6 dan P-7 yang dipermasalahkan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, tidak tepat karena surat yang ditandatangani tersebut hanyalah salah satu bukti pendukung, yang jelas tanah berdasarkan Girik C Nomor 940 Persil Nomor 32a, Kls. S. II seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter

Halaman 17 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) ke atas nama H. Zainal Abidin suami Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962, yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta belum pernah dijual Pemohon Kasasi Terbanding/Penggugat kepada siapapun dan tidak satu orangpun dapat membuktikan;

7. Bahwa dikatakan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat pada halaman 9 point 8.1 dan point 8.2, bahwa pada tanggal 1 Oktober 1964, Zainal Abidin bin Hasbullah menjual tanah Girik C Nomor 940 Persil Nomor 32a, Kls. S. II seluas 16.850 m² (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) kepada H. Dumjati dan kami tidak kenal H. Dumjati bin Mustakim, mana bukti penjualannya? siapa yang tandatangan, siapa terima uangnya jangan hanya cerita, tidak ada bukti tidak diperbolehkan hukum, bahwa pada tahun 1964 Dumjati bin Mustakim berada di luar negeri (Arab Saudi memperdalam ilmu agama) Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat tidak dapat membuktikannya, sekali lagi Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat katakan alasan-alasan banding Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat sudah diulang-ulang dan sudah dibahas di persidangan;
8. Bahwa alasan Para Termohon Kasasi/ Para Pembanding/ Para Tergugat mengatakan Majelis telah keliru salah dan tidak cermat mempertimbangkan fakta hukum adanya perubahan Nomor Girik C Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S.II karena peralihan dan mutasinya, bahwa Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat menolak dengan keras dan tegas, Majelis Hakim telah cermat dan meneliti seluruh fakta hukum, didalilkan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat ada mutasi nomor girik C Nomor 940 Persil Nomor 32a, Kls. S. II, tetapi tidak jelas mutasi kepada siapa dan apa buktinya, karena baik di catatan desa maupun fakta hukum Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat belum pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun, dan telah diperiksa di persidangan dan bukti-bukti yang ada ternyata tidak ada bukti hukum bahwa tanah nomor girik C Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. II belum pernah dialihkan/dimutasikan kepada siapapun dan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat cenderung menutupi kesalahan, hanya menjelaskan yang menguntungkan dirinya sendiri, malu mengakui kebenaran yang sejati, dan terbukti tanah tersebut dan suratnya ada dimiliki/dikuasai Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, sehingga alasan-alasan Para Termohon

Halaman 18 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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)



Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat I, II, III dan terbukti Tergugat I dan IV, V dan VI tidak memberikan keberatannya, karena memang tanah tersebut belum pernah diperjual-belikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

9. Bahwa alasan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat dalam memori bandingnya mengatakan, Terbanding/Penggugat tidak menguasai tanah sengketa secara keras dan tegas Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menolaknya seandainya tidak menguasai pisik apakah langsung berubah hak, apalagi di dalam persidangan menjelaskan bahwa tanah hak milik Terbanding/Penggugat dikuasai oleh M. Hasan dari sejak tahun 1973 sampai tahun 2010 digarap atas perintah Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dan Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat asal bicara tanpa didukung bukti, sehingga alasan Para Termohon Kasasi Para Pembanding/Para Tergugat tidak relevan, karena semua alasan Para Termohon Kasasi Para Pembanding/Para Tergugat telah dibahas di persidangan dan Para Pembanding/Para Tergugat hanya pengulangan dan debat kusir yang tidak didukung bukti alias asal bunyi maka alasan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat patut ditolak dan dikesampingkan;
10. Bahwa sangat kental adanya indikasi proses rekayasa untuk menggelapkan tanah hak milik adat warisan Terbanding/Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/1962 tanggal 3 Januari 1962 sesuai di Blok Jati, sesuai Girik C Nomor 940, Persil Nomor 32a Kls. S. II, seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. Zainal Abidin suami Terbanding/Penggugat, yang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003 Kelurahan Ujung Menteng Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang dilakukan oleh oknum-oknum Kelurahan Ujung Menteng dimana Terbanding/ Penggugat berkali-kali mendatangi Kelurahan Ujung Menteng meminta dibuatkan Surat Keterangan Bebas Sengketa dan P.M.I. namun pihak Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur bersikap keras tidak mau membuat surat keterangan apapun bahkan pihak Terbanding/Penggugat berkali-kali meminta diperlihatkan bukti pembelian antara Zainal Abidin dengan H. Dumiyati sampai surat gugatan ini didaftarkan Terbanding/Penggugat sampai memperoleh keputusan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pihak oknum Kelurahan Ujung Menteng tidak dapat memperlihatkan atau membuktikannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dengan adanya proses rekayasa yang dilakukan oknum Kelurahan Ujung Menteng Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, maka seluruh proses surat menyurat berikutnya adalah cacat hukum tak terkecuali Surat Penyerahan atas keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1.7112/77.07/09-05/2495/B/1997, tanggal 5 Pebruari 1997 tentang pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT Metropolitan Development dan sebagai tindak lanjut dari Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 1617/1.711.5 tanggal 4 Mei 1992 Perihal Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah seluas ± 449.023 serta Berita Acara Serah Terima Nomor: 1473/1.824.17 tanggal 16 September 1996 tentang kewajiban Developer PT Metropolitan Development adalah tidak berlaku alias cacat hukum terhadap tanah hak Terbanding/Penggugat seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ yang terletak dahulu di Desa Medan Satria, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi setelah diverifikasi tahun 1975-1976 dan sekarang terletak di Kampung Ujung Menteng RT 011, RW 003, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, karena tanah warisan hak milik adat Terbanding/Penggugat tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak siapapun tak terkecuali yang ada nama-nama yang disebutkan yaitu Pemanding/Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Tergugat V dan Tergugat VI di dalam jawaban semuanya adalah tidak benar dan orang tersebut mafia tanah, yang merampas hak milik orang lain yang di dalam perkara ini adalah tanah hak milik warisan milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
12. Bahwa dengan adanya rekayasa terhadap tanah hak milik Terbanding/Penggugat maka semuanya jawaban Para Pemanding/Para Tergugat tidak perlu lagi dijawab karena asal usulnya penuh rekayasa, maka selanjutnya yang dilahirkan dari surat yang cacat hukum, surat berikutnya otomatis cacat hukum. Oleh karena itu semua jawaban Para Pemanding/Para Tergugat tidak benar, maka patut ditolak dan dikesampingkan menurut hukum yang berlaku;
13. Bahwa untuk membuktikan gugatan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan surat bukti sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Agung di Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini yaitu:
 1. Kutipan Akta Nikah Nomor 527/46/X/90 pada tanggal 30 September 1990;
 2. Surat Keterangan Kematian Nomor 30/1.755 atas nama H. Zainal Abidin;

Halaman 20 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 30 Mei 2008;
4. Akta Jual Beli Nomor 7/1962, tanggal 3 Januari 1962;
5. Girik C. Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S.II, seluas 16.850 m²;
6. Surat Keterangan Lurah Medan Satria Nomor 472/182/MS/2008;
7. Surat Pernyataan Mantan Lurah Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta (M. Saleh);
8. Surat Pernyataan M. Hasan tanggal 10 Oktober 2013 (penggarap tanah);
9. Surat Pernyataan Machmud tanggal 07 Oktober 2013;
10. Surat Pernyataan Holilah binti Mustakim tanggal 24 September 2013;
11. Surat Pernyataan H. Nuryani tanggal 29 April 2014;
12. Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur, Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, tanggal 28 Mei 2009, Nomor 474/1-.711. Hal. Undangan ditujukan kepada pejabat Kota Jakarta Timur dari nomor urut 1 sampai ke nomor urut 15 ahli waris Zainal Abidin;
13. Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur, Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, tanggal 26 Juni 2009, Nomor 474/1-.711. Hal. Undangan ditujukan kepada pejabat Kota Jakarta Timur dari nomor urut 1 sampai ke nomor urut 15 ahli waris Zainal Abidin;
14. Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur, Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, tanggal 22 Juli 2009, Nomor 474/1-.711. Hal. Undangan ditujukan kepada pejabat Kota Jakarta Timur dari nomor urut 1 sampai ke nomor urut 15 ahli waris Zainal Abidin;
15. Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jakarta 4 Mei 1992 Nomor: 1617/1.711.5, Perihal surat ijin Penunjukan Penggunaan Tanah seluas 449.023 m² (empat ratus empat puluh sembilan ribu dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur guna membangun perumahan dan fasilitasnya yang ditujukan kepada Tergugat II;
16. Berita Acara Serah Terima Tanah Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang terletak di Perumahan Menteng Metropolitan, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur dari PT Metropolitan Development;
17. Gambar Situasi Tanah Hak Milik Penggugat, yang sekarang menjadi Banjar Kanal Timur yang dibuat Tergugat I, tanpa ada pembebasan ganti rugi;

Halaman 21 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



14. Bahwa untuk membuktikan dan menguatkan isi surat gugatan, Terbanding/ Penggugat mengajukan saksi yang menurut hukum dapat dipertanggung-jawabkan yaitu, saksi:

1. Holilah

71 tahun, perempuan, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan H. Wahab Hasan, RT 002, RW 002, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, di dalam memberikan kesaksian di sumpah menerangkan:

- Kenal terhadap Penggugat (Kholilah);
- Penggugat adalah isteri dari almarhum H. Zainal Abidin;
- Menggarap tanah Penggugat dari tahun 1963 sampai tahun 1970;
- Belum pernah diperjualbelikan kepada siapapun selama saksi menggarap tanah.-kenal dengan H. Dumiyati dan sebagai kakak kandung;
- Kakak Dumiyati tidak pernah membeli tanah Penggugat sampai meninggal dunia;
- Kakak Dumiyati pada tahun 1963 pergi ke Mekkah belajar keagamaan sampai tahun 1967 dan Zainal Abidin ke Gontor belajar Al Qur'an ke Pondok Pesantren sampai tahun 1967;
- Dari tahun 1967 melanjutkan kuliahnya ke IAIN Yogyakarta;
- Hasil garapan tanah diberikan ke pada H. Dudung kakak Zainal Abidin;
- Kalau pernah dijual pasti ada akta jual beli;

2. Mamat

74 tahun, laki-laki, swasta, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Jalan H. Wahab Hasan, RT 002, RW 002, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, di dalam memberikan kesaksian di sumpah menerangkan:

- Saksi adalah suami saksi Holilah;
- Kenal terhadap Penggugat (Kholilah);
- Penggugat adalah isteri dari almarhum H. Zainal Abidin;
- Menggarap tanah Penggugat dari tahun 1963 sampai tahun 1970;
- Belum pernah diperjualbelikan kepada siapapun selama saksi menggarap-kenal dengan H. Dumiyati dan sebagai kakak ipar kandung;
- Kakak ipar kandung saya H. Dumiyati tidak pernah membeli tanah Penggugat sampai meninggal dunia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kakak Ipar kandung saya Dumiyati pada tahun 1963 pergi ke Mekkah dan Zainal Abidin ke Gontor untuk belajar Alqur'an ke Pondok Pesantren sampai tahun 1967;
- Hasil garapan tanah diberikan ke pada H. Dudung abang kandung dari Zainal Abidin selama saksi menggarap dari tahun 1963 sampai tahun 1970;
- Kalau dijual harus ada peralihan hak berupa akta jual beli;
- Kakak ipar saya Dumiyati bin Mustaqim sejak tahun 1963 sampai tahun 1967 pergi ke Mekkah untuk belajar keagamaan dan Zainal Abidin bin H. Hasbullah pergi ke Pondok Pesantren dari tahun 1963 sampai tahun 1967;

3. M. Hasan

68 tahun, laki-laki, bertani/berkebun, bertempat tinggal di Ujung Menteng RT 012 RW 002, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, di dalam memberikan kesaksian di sumpah menerangkan:

- Kenal terhadap Terbanding/Penggugat (Kholilah);
- Penggugat adalah isteri dari almarhum H. Zainal Abidin;
- Menggarap tanah Penggugat dari tahun 1970 sampai sekarang 2014-diterima dari mamangnya;
- Tidak pernah ada pihak mengakui tanah Penggugat selama saksi menggarap tanah tersebut dari tahun 1970 sampai sekarang;
- Hasil panen dari tanah Penggugat diserahkan kepada mamangnya setelah mamangnya meninggal diserahkan kepada Abang H Zainal Abidin;
- Belum pernah diperjualbelikan kepada siapapun selama saksi menggarap;
- Kenal dengan H. Dumiyati;
- Selama saksi menggarap tidak pernah ada yang mengakui sebagai pemilik selain dari H. Zainal Abidin/ suami Penggugat;
- Hasil garapan tanah diberikan ke pada H. Dudung Abang dari H. Zainal Abidin.-kalau dijual harus ada peralihan hak berupa akta jual beli;

4. M. Yunus Hadisaputra

62 tahun, laki-laki, Pensiunan Lurah Medan Satria Periode tahun 2004 sampai tahun 2008, bertempat tinggal di Jalan Kamboja 3, RT 006, RW

Halaman 23 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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

008, Nomor 70 Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Provinsi Jawa Barat, di dalam memberikan kesaksian di sumpah menerangkan:

- Kenal terhadap Penggugat (Kholilah);
- Penggugat adalah isteri dari almarhum H. Zainal Abidin;
- Tanah atas nama Zainal Abidin sampai masa tugas saksi sebagai lurah dari tahun 2004 sampai tahun 2008 tetap atas nama Zainal Abidin berdasarkan Surat Akta Jual Beli Nomor 7/1962, tanggal 3 Januari 1962 sesuai Girik C Nomor 940, Persil Nomor 32a, Kls. S. It seluas $\pm 16.850 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi);
- Kalau ada perubahan harus ada dasar hukum;
- Bahwa orang tua Zainal Abidin adalah orang yang banyak tanahnya, dan salah satunya yang ada di ujung Menteng yang sekarang kena Banjir Kanal Timur dahulu masuk wilayah Medan Satria, Bekasi dan belum pernah diperjualbelikan;
- Tidak boleh hanya tulisan perubahan atau peralihan hak tanpa ada dasar hukum perubahan tersebut, seperti akta jual beli dan lain sebagainya.

5. H. Huryani

67 tahun, laki-laki, guru, bertempat tinggal di Kampung Jati, RT 008, RW 001 Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur di dalam memberikan kesaksian bersumpah menerangkan:

- Kenal dengan Penggugat (Kholilah) isteri alm. Zainal Abidin;
- Sejak kecil kenal dengan Zainal Abidin;
- Tempat tinggal tidak berjauhan;
- Zainal Abidin pada tahun 1963 masuk pondok pesantren di Gontor Jawa Timur untuk belajar agama;
- Saksi masuk pondok pesantren pada tahun 1964 dan Zainal Abidin duluan masuk pondok pesantren tahun 1963;
- Saksi masuk pondok pesantren pada usia 17 tahun;
- Tidak pernah pulang dengan sama-sama;
- Bahwa orang tua Zainal Abidin adalah orang kaya;

15. Bahwa keterangan saksi Holidah, saksi Mamat, saksi M. Hasan dan saksi M. Yunus Hadisaputra dan Saksi H. Huryani jika dihubungkan antara keterangan yang satu dengan keterangan saksi serta bukti yang diajukan

Halaman 24 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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)



Terbanding/Penggugat saling berhubungan dan masing-masing kenal antara Terbanding/Penggugat maupun suami Terbanding/Penggugat;

16. Bahwa terhadap surat bukti yang diajukan Para Pembanding/Para Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI Terbanding/Penggugat tidak perlu menanggapi karena tidak ada bukti surat yang membuktikan, baik keluarga/sdr/isteri/anak dari Zainal Abidin sewaktu meninggal dunia maupun sewaktu hidupnya, tidak pernah ada peralihan hak atas tanah ke H. Dmyati bin Mustakim sebagaimana didalilkan Para Pembanding/Para Tergugat di dalam jawaban Para Pembanding/Para Tergugat yang menyatakan bahwa Zainal Abidin telah menjual tanahnya pada tahun 1964 dan tidak ada bukti sebagai peralihan hak dari Terbanding/ Penggugat maupun dari suaminya serta dari keluarga Terbanding/ Penggugat kepada Para Pembanding/Para Tergugat, sedangkan pada tahun 1963 Dmyati bin Mustakim ada di Mekkah kemudian akta jual beli sebagai bukti kepemilikan Penggugat ada dikuasai Penggugat sendiri, sehingga apa yang dikatakan Para Pembanding/Para Tergugat, tidak dapat dibuktikan, maka tidak ada alasan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk tidak mengabulkan gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya, menurut fakta hukum yang ada;
17. Bahwa Para Pembanding/Para Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Saksi yaitu:

Saksi

1. Ir. Purwanto

Laki-laki, Lahir di Kebumen, tanggal 4 Desember 1958, pekerjaan Karyawan PT Menteng Metropolitan Development, digaji di dalam memberikan keterangannya disumpah menerangkan:

- Karyawan PT Menteng Metropolitan Development sejak tahun 1988- menerima gaji;
- Tugasnya hanya bagian tukang pengukuran;
- Tidak tahu mengenai tanah milik siapa;
- Disuruh PT Menteng Metropolitan Development untuk mengukur tanah
- Luas tanah yang diukur seluas 16.875 m²;
- Pemilik tanah 3 orang;
- Tidak tahu namanya;
- Tidak tahu dibeli PT Menteng Metropolitan Development dari siapa;
- Tidak ada penggarap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi ini Penggugat keberatan, karena sebagai karyawan PT Menteng Metropolitan Development dan digaji sehingga saksi ini tidak netral di dalam memberikan keterangannya dan cenderung membeli majikannya;

2. H. Guntur

Laki-laki, lahir di Bekasi tanggal 07 Januari 1959, pensiunan dari PT Menteng Metropolitan Development, di dalam memberikan keterangannya disumpah menerangkan;

- Karyawan PT Menteng Metropolitan Development sejak tahun 1990-menerima gaji;
- Tugasnya hanya bagian tukang pengukuran;
- Tidak tahu mengenai tanah milik siapa;
- Disuruh PT Menteng Metropolitan Development untuk mengukur tanah;
- Luas tanah yang diukur seluas 10.000 m²;
- Tidak tahu dibeli PT Menteng Metropolitan Development dari siapa;
- Ada penggarap namanya M. Hasan;
- Penggarap M. Hasan yang menunjukkan batas;
- Tidak menanyakan kepada Penggarap siapa pemiliknya M. Hasan menggarap tanah selama lebih 20 tahun;

3. Gunawan

Laki-laki, Lahir di Madiun 14 Maret 1962, pekerjaan Karyawan PT Menteng Metropolitan Development, digaji didalam memberikan keterangannya disumpah menerangkan:

- Pegawai Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satri, Kota Bekasi;
- Tidak mengerti dan tidak tahu masalah tanah atas nama Zainal Abidin;
- Hanya memegang pembukuan;
- Memegang pembukuan sejak tahun 2012;
- Tidak tahu atas tanah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Tidak tahu dalam rangka apa saksi dipanggil ke Pengadilan;

4. Supranoto, S.E.,

Laki-laki, Lahir di Putwakarta, tanggal 14 Mei 1961, pekerjaan, pegawai Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta memberikan keterangannya disumpah menerangkan;

Halaman 26 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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

- Pegawai Kelurahan Pondok Kelapa, pindah dari Kelurahan Ujung Menteng;
- Tidak mengerti dan tidak tahu masalah tanah atas nama Zainal Abidin;
- Hanya memegang pembukuan;
- Memegang pembukuan sejak tahun 2012;
- Tidak tahu atas tanah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Tidak tahu dalam rangka apa saksi dipanggil ke Pengadilan
- Bahwa tanah tersebut telah dialihkan ke orang lain, akan tetapi hanya cerita tidak ada buktinya;

18. Bahwa antara saksi Ir. Purwanto, saksi H. Guntur, saksi Gunawan dan saksi Supranoto, S.E., memberikan keterangannya masing-masing bersumpah, sama-sama mengukur tanah hak milik Terbanding/Penggugat, atas suruhan PT Menteng Metropolitan Development, dan di dalam memberikan keterangannya, tidak sinkron dan kontradiksi/berbeda-beda satu sama lain, dimana saksi Ir. Purwanto mengatakan tidak ada penggarap, sedangkan saksi H. Guntur mengatakan, ada penggarap yaitu M. Hasan, bahkan yang menunjukkan batas-batas tanah adalah Penggarap M. Hasan, ke 2 saksi tersebut tidak mengetahui tanah yang disuruh PT Menteng Metropolitan Development, tidak tahu siapa pemiliknya, maka dari keterangan saksi Ir. Purwanto dengan saksi H. Guntur tidak sebagai saksi dan tidak ada nilai keterangan saksi tersebut, sedangkan saksi Gunawan dan saksi Supranoto, S.E., tidak saling berhubungan dan saling bertentangan dan tidak ada yang menerangkan mengenai kepemilikan, maka saksi yang diajukan Para Pembanding/Para Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI dan Tergugat VII harus ditolak dan dikesampingkan untuk seluruhnya, karena tidak ada hubungan yang disaksikan dengan tanah hak milik Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar;

Bahwa tanah objek sengketa yang digugat oleh Penggugat terbukti sudah dialihkan kepada pihak lain yakni dari Girik C Nomor 940 atas nama H. Zaenal Abidin beralih ke Girik C Nomor 1310 atas nama Dumjati Bin Mustakin dan seterusnya telah dialihkan lagi ke pihak lain;

Halaman 27 dari 29 hal.Put. Nomor 3210 K/Pdt/2016

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)



Bahwa berdasarkan bukti surat T.II dan T.III Nomor 8, telah terbukti PT Metropolitan Development/Tergugat II menyerahkan tanah sengketa kepada Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum. Serah terima terjadi pada tanggal 16 September 1996. PT Metropolitan Development/Tergugat II memperoleh tanah sengketa dari pemilik yaitu H. Abdulloh dan H. Asbiallyah;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta perihal bukti surat bertanda P.6. dan P.7., bahwa surat pernyataan yang dikuatkan oleh orang yang tidak berwenang tidak dapat dijadikan sebagai bukti yang mempunyai nilai pembuktian adalah tepat;

Bahwa dengan demikian Penggugat selaku ahli waris Zaenal Abidin tidak mempunyai hak lagi atas tanah sengketa sehingga gugatan *a quo* harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Hj. KHOLILAH tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. Hj. KHOLILAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Februari 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h ... | Rp500.000,00 |

UNTUK SALINAN MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001