



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENETAPAN

Nomor 128/Pdt.G/2024/PN Jkt Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara perdata pada tingkat pertama, telah menetapkan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT.Muda Mandiri Properti, suatu Perseroan Terbatas, berkantor di Jl.R.S.Fatmawati No.32.B Jakarta Selatan, yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor : 01 tanggal 02 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Benny Benyamin Haryanto,S.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT.Muda Mandiri Properti Nomor : 25 tanggal 25 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan notaris yang sama, dan akta pendirian mana telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0049979.AH.01.01.TAHUN 2021 tanggal 12 Agustus 2021, dalam hal ini diwakili oleh Mohamad Sony selaku Direktur Utama, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl.Lebak Bulus I/3-C RT.004 RW.004 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

SUTARA,S.H,M.H, MOCH. HARI BESAR,S.H, MUHAMMAD ADAM,S.H, kesemuanya Warga Negara Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum S.T.R & PARTNERS, berkantor di Gedung Wisma Mampang Lt.2 Jl.Mampang Prapatan Raya No.1 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Januari 2024, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta selatan, selanjutnya disebut Penggugat

LAWAN

1. Pemerintah Republik Indonesia Cq.Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Cq.Gubernur Propinsi DKI Jakarta, beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta , selanjutnya disebut TERGUGAT I ;
2. Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Cq.Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)-Kota Administrasi Jakarta Selatan yang beralamat di Jl.Raya Tanjung Barat No.1 Jagakarsa, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, diwakili Kuasanya CHRISTIAN ALEXANDER PATARYADI, S.H dan REKAN. Semuanya adalah pegawai Kemeterian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang beralamat kantor di Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan

Halaman 1 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 21 Februari 2024, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selanjutnya disebut TERGUGAT II ;

3. PT.Jakarta Tourisindo, beralamat di Grand Cempaka Lt.2 Jl.Cempaka Putih Tengah I No.11 Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Hafid Zikri, S.H dan REKAN. Semuanya adalah pegawai PT. Jakarta Tourisindo (Perseroda) yang beralamat kantor di Gedung Sarana Square Lantai 5, Jl. Tebet Barat IV No. 20, Jakarta Selatan,1810, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Februari 2024, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT I ;

4. Zakaria, selaku Ahli Waris dan Kuasa Para Ahli Waris almarhum Saman Bin Melin, beralamat di Duren Seribu RT.002 RW.004, Kelurahan Duren Seribu, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan berita acara sidang.

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal dalam Register Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum a quo terhadap PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengenai sengketa tanah seluas ± 18.000 m² yang terletak di Jl.R.A Kartini/Jl.TB.Simatupang RT.016 RW.06, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, yang sesuai domisili merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.

2. Bahwa merujuk pada Pasal 118 ayat (3) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui ("HIR"), karena tuntutan terkait barang tetap, maka diajukan kepada Pengadilan Negeri tempat barang tetap itu berada, sebagaimana dikutip sebagai berikut : "(3) ... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya terletak barang tersebut".

3. Bahwa berdasarkan letak obyek sengketa dan kewenangan mengadili sesuai ketentuan HIR tersebut di atas, maka Gugatan Perbuatan Melawan Hukum a quo telah benar dan tepat diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dengan

Halaman 2 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



demikian, **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan** berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.

II. POSITA/ ALASAN MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki **tanah garapan bekas hak barat seluas \pm 18.000 m²**, yang terletak di Kampung Terogong, Jl.R.A Kartini/Jl.TB.Simatupang RT.016 RW.06, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Tanah garapan tersebut diperoleh PENGGUGAT dari Para Ahli Waris Saman Bin Melin, berdasarkan Akta pemindahan/ penyerahan hak atas tanah garapan Nomor 27 tanggal 26 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Benny Benyamin Haryanto,S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas tanahnya sekarang sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Jalan KH.Muchasim
- Sebelah Timur : Kantor Kecamatan Cilandak, Jl.KH.Muchasim Raya
- Sebelah Selatan : Jalan alteri TB.Simatupang
- Sebelah Barat : Tanah milik Prasetya Mulya

2. Bahwa tanah garapan seluas \pm 18.000 m² yang dipindahkan/diserahkan haknya oleh Para Ahli Waris Saman Bin Melin kepada PENGGUGAT dengan batas-batas tanahnya sebagaimana tersebut di atas memiliki riwayat tanah/asal usul tanah, yaitu : semula adalah tanah bekas Erfpaht Verponding No.580.sisa surat ukur tanggal 23 Juni 1927.sisa, luas \pm 65.000 m², tertulis atas nama Abraham Josep Van Neerderwort. Bekas Erfpaht Verponding tersebut diatas telah didirikan sebahagian dari tanah bekas Eigendom Verponding No.6554, menurut Akte tanggal 30 Mei 1927.No.625 tertulis atas nama : NEGARA REPUBLIK INDONESIA. Menurut surat keputusan Walikota Jakarta Raya tanggal 14 Maret 1955 No.10232-12/HT, diputuskan oleh ahli waris A.J.Pompe Van Neerderwort dengan akte tanggal 6 Oktober 1949 No.26, yang dibuat dihadapan L.J.Van Der Liden waktu itu wakil sementara Notaris di Jakarta, demikian terhitung mulai tanggal 6 Oktober 1949 telah dilepaskan kepada Negara bekas Erfpaht Verponding No.580. Sebagian dari persil/tanah tersebut diatas telah diberikan dengan beberapa hak pakai No.107,108,157/Cilandak,dll, dengan luas : 175 m², 180 m², 562 m², dll. Hal tersebut sebagaimana diterangkan oleh TERGUGAT II dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.242 tanggal 27 Januari 1982 yang diberikan kepada Saman Bin Melin selaku Pemohon hak atas tanah.

3. Bahwa tanah garapan seluas \pm 18.000 m² yang dipindahkan/diserahkan haknya oleh Para Ahli Waris Saman Bin Melin kepada PENGGUGAT dengan batas-batas tanahnya sebagaimana butir 1 (satu) tersebut di atas, dilengkapi dengan bukti-bukti hak diantaranya sebagai berikut :

- Surat Keterangan Lurah Rajim No.11/DS/1969 tanggal 11 Agustus 1969 ;
- Surat Keterangan Garapan Lurah Rajim No.63/DS/V/UT/70 tanggal 6 Februari 1970 ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Agraria Jakarta Selatan Nomor 242 tanggal 27 Januari 1982 ;

Halaman 3 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan PM.1 dari Kepala Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan Nomor :260/1.713.01/1991 tanggal 26 Mei 1991, yang diregistrasi/diketahui Camat Cilandak No.96/1.711.1 tanggal 27 Mei 1991 ;
- Pembayaran Pajak Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) tahun 1976,1977,1978,1979 ;
- Surat Pernyataan Rajim (mantan Lurah Cilandak) tanggal 5 Mei 1990 ;

Bukti-bukti hak tanah garapan sebagaimana tersebut di atas, menurut hukum adalah sah dan berlaku sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud Paragraf 2 Pembuktian Hak Lama Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa tanah garapan seluas \pm 18.000 m² yang dipindahkan/diserahkan haknya oleh Para Ahli Waris Saman Bin Melin kepada PENGGUGAT dengan batas-batas tanahnya sebagaimana butir 1 (satu) tersebut di atas, telah dikelola/dikuasai dengan itikad baik oleh Saman Bin Melin dan keturunannya sebagai Penggarap sejak tahun 1969 sampai dengan sekitar tahun 2021 (selama \pm 52 tahun) dengan rincian keterangan Saman Bin Melin mengelola dan menguasai tanah garapan tersebut sejak tahun 1969 sampai dengan meninggalnya pada 15 Mei tahun 2015 (selama \pm 46 tahun) dan kemudian pengelolaan/ penguasaan fisik tanah garapan tersebut dilanjutkan oleh Para Ahli Warisnya sampai Akhir tahun 2021 (selama \pm 6 tahun). Sedangkan PENGGUGAT baru bergabung dengan Para Ahi Waris Saman Bin Melin menguasai fisik setelah menerima penyerahan hak garapan mulai 26 Agustus 2021 sampai dengan akhir tahun 2021.

Oleh karenanya, berdasarkan pada lamanya pengelolaan/penguasaan fisik tanah bekas Hak oleh PENGGUGAT melalui Penggarap, Saman Bin Melin dan keturunannya, yaitu : selama lebih dari 52 tahun dan pernah dibayar pajaknya, maka hak tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan Pasal 95 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

5. Bahwa tanah garapan seluas \pm 18.000 m² yang dipindahkan/diserahkan haknya oleh Para Ahli Waris Saman Bin Melin kepada PENGGUGAT dengan batas-batas tanahnya sebagaimana butir 1 (satu) tersebut di atas, pernah dibayar Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) nya selama 4 (empat) tahun berturut-turut, dengan luas tanah 20.000 m², yaitu pada tahun 1976 sebesar Rp.200.000,- , tahun 1977 sebesar Rp.200.000,- , tahun 1978 sebesar Rp.200.000,- , dan tahun 1979 sebesar Rp.300.000,- , dengan keterangan sebagai berikut ;

- Jenis : Non Komersil,
- No.Kohir : N-4-07-04-06-14-148M,
- Nama Pembayar : Saman
- Alamat Pembayar : Kampung Terogong RT.0014/06
- Luas Tanah : 20.000 m².

Halaman 4 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Adapun mengenai terjadinya perbedaan luas tanah garapan Saman Bin Melin yang dibayar pajaknya seluas 20.000 m², sedangkan yang dipindahkan/diserahkan hak garapannya kepada PENGGUGAT 18.000 M², hal tersebut dikarenakan untuk tanah seluas 2.000 m² dilokasi yang dibayar pajaknya tersebut telah digunakan oleh TERGUGAT I sebagai Kantor Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan.

6. Bahwa berdasarkan asal usul tanah, bukti-bukti hak garapan yang sah, dibayar pajaknya, dan adanya penguasaan fisik tanah lebih dari 52 (lima puluh dua) tahun sebagaimana tersebut di atas, maka PENGGUGAT selaku pemegang hak garapan/penerima pelimpahan hak garapan yang diserahkan oleh Para Ahli Waris Saman Bin Melin melalui TURUT TERGUGAT II, sesuai peraturan yang berlaku memiliki hak-hak sebagai berikut :

a. **Pertama : Mengajukan permohonan pendaftaran tanah garapan seluas ± 18.000 m² menjadi sertifikat kepada TERGUGAT II** , sebagaimana diatur dalam :

- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

b. **Kedua : Jika tanah garapan seluas ± 18.000 m² diberikan hak pengelolaannya oleh Negara kepada TERGUGAT I atau kepada pihak manapun, maka PENGGUGAT berhak memperoleh Ganti Rugi (santunan)** berdasarkan ketentuan sebagai berikut:

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

7. Bahwa terkait dengan hak garapan Saman Bin Melin seluas 20.000 m² atau yang telah dilimpahkan/diserahkan hak garapannya kepada PENGGUGAT seluas ± 18.000 m² tersebut, sebenarnya pernah diajukan Ganti Rugi oleh Petani Penggarapnya, Saman Bin Melin, Kepada TERGUGAT I sebagaimana surat tertanggal 11 Juli 2006. Sesuai bukti tersebut secara jelas dan terang benderang telah mendapat pengakuan dari TERGUGAT I sebagai Penggarap yang harus diberikan Ganti Rugi (santunan). Hal tersebut tercermin dengan adanya bukti-bukti tindakan

Halaman 5 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari TERGUGAT I yang akan memberikan Ganti Rugi kepada Saman Bin Melin, karena tanah garapan Saman Bin Melin seluas 20.000 m2 telah diambil alih oleh TERGUGAT I dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai No.169/ Kel.Cilandak Barat atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 18.287 m2, yang digunakan sebagai Balai Kerajinan (TURUT TERGUGAT I) dan seluas 2.000 m2 dan kantor Kecamatan Cilandak. Diantara bukti-bukti pengakuan hak tanah garapan tersebut adalah sebagai berikut :

- Tanggal 21 Agustus 2003 Saman Melin Mengirimkan surat kepada Walikota Jakarta Selatan, dan surat tersebut ditindaklanjuti dengan Rapat tanggal 23 Oktober 2003 bertempat di Ruang Rapat Asisten Tatapraja Jakarta Selatan. Hadir dalam undangan tersebut diantaranya Kepala Biro Hukum Propinsi DKI Jakarta. Hal tersebut sebagaimana surat undangan Wakil Walikota Jakarta Selatan Nomor :1357/1.711.1 tanggal 16 Oktober 2003 ;

- Setahun kemudian, Hasil rapat di Walikota Jakarta Selatan tanggal 23 Oktober 2003 itu ditindaklanjuti dengan Rapat Biro Hukum DKI Jakarta pada tanggal 6 Oktober 2004 di Pemda DKI Jakarta. Dengan hasil sebagaimana tertuang dalam Laporan Hasil Rapat Biro Hukum Pemda DKI Jakarta tanggal 6 Oktober 2004 dengan kesimpulan rapat menyatakan bahwa "Tanah seluas 2 Ha yang terletak di Kamp.Terogong (Jl.TB Simatupang) Kelurahan Cilandak Barat Kec.Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan yang saat ini dikuasai oleh Pemda DKI Jakarta sebagai kantor Kecamatan Cilandak dan Balai Kerajinan adalah tanah Negara eks Verponding Indonesia No.580 yang di atasnya pernah terdapat Hak Garapan atas nama Saman Bin Melin. Dan sebagai tindak lanjut, Biro Hukum akan membuat laporan ke Gubernur Propinsi DKI Jakarta agar permohonan yang bersangkutan (maksudnya : Sam Bin Melin) untuk diberikan ganti rugi dan dapat dipertimbangkan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 ;

- Tanggal 12 November 2004 Asisten Tata Praja Dan Aparatur Sekda Propinsi DKI Jakarta (Moerdiman,R.M.S.H,M.si/NIP.470021152) mengeluarkan Nota Dinas dengan Prihal : Laporan atas pengaduan Saman Bin Melin yang ditujukan kepada Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pada intinya Nota Dinas tersebut memuat hal yang sama dalam kesimpulan dan sarannya dengan Laporan Hasil Rapat Biro Hukum Pemda DKI Jakarta tanggal 6 Oktober 2004 sebagaimana tersebut di atas ;

- Tanggal 27 Desember 2004 lokasi tanah garapan Saman Bin Melin dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan alasan dalam rangka menentukan luas tanah yang dimohonkan ganti rugi oleh Saman Bin Melin, padahal yang sebenarnya adalah untuk kepentingan TERGUGAT I (melalui Ir.H.Rama Boedi,M.Si) mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atas sebidang Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor 6551 ;

- Tanggal 11 Juni 2006 Saman Bin Melin berkirim surat kepada Gubernur Propinsi DKI Jakarta, memohon ganti rugi atas tanah garapan seluas 2 (dua)

Halaman 6 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Hektar yang terletak di Jl.RA Kartini 42 (TB.Simatupang) Cilandak Jakarta Selatan, yang digunakan sebagai Balai Latihan Kerajinan dan Kantor Kecamatan Cilandak.

- Tanggal 31 Agustus 2006 keluar disposisi Gubernur Propinsi DKI Jakarta tanggal yang memerintahkan kepada Asisten Prajatur untuk menyelesaikan permohonan Ganti Rugi atas tanah Saman Bin Melin Eghendom Verponding luas 2(dua) Ha di Jl.RA Kartini 42 (TB Simatupang) Cilandak, Jakarta Selatan saat ini digunakan untuk Balai Latihan Kerajinan & Kantor Kecamatan Cilandak. Namun terkait dengan Disposisi Gubernur Propinsi DKI Jakarta tanggal 31 Agustus 2006 sebagaimana tersebut di atas sampai dengan meninggalnya Saman Bin Melin pada tanggal 15 Mei 2015 atau pun hingga saat ini kepada Para Ahli Warisnya belum dilakukan Ganti Rugi oleh TERGUGAT I sesuai ketentuan yang berlaku.

8. Bahwa setelah PENGGUGAT menerima pelimpahan/penyerahan tanah garapan seluas \pm 18.000 m2 dan dipaksa oleh TURUT TERGUGAT I untuk keluar dari lokasi tanah garapannya, maka kemudian melalui Kuasa Hukumnya, para Advokat dari Kantor Hukum "S.T.R & Partners", yang berkantor di Jakarta Selatan, melakukan langkah/tindakan sebagai upaya pembelaan sebagai berikut :

1. Mengirimkan surat kepada TERGUGAT II dengan Nomor :084/KH-STR/IX/2023 tanggal 6 September 2023 Perihal : Pendaftaran (sertifikasi) Tanah seluas + 18.000 m2 yang berlokasi di Jl.R.A,Kartini/Jl.TB.Simatupang Jakarta Selatan atas nama PT.Muda Mandiri Properti, yang pada intinya dalam surat tersebut meminta pendapat TERGUGAT II terkait dengan permasalahan tanah garapan milik PENGGUGAT yang akan dimohonkan pendaftaran tanah kepada TERGUGAT II. Namun hingga gugatan ini diajukan, terhadap surat tersebut tidak dijawab oleh TERGUGAT II meskipun telah beberapa kali pihak Kuasa Hukum PENGGUGAT menanyakan jawaban surat tersebut.

2. Telah mengirimkan surat kepada TERGUGAT I dengan Nomor : 088/KH-STR/IX/2023 tanggal 12 Oktober 2023 Perihal : Mohon Diberikan Ganti Rugi Garapan Saman Bin Melin/Penggarap Tanah Negara eks.Erfacht Verponding Indonesia No.580/Eigendom Verponding 6554 yang saat ini telah menjadi Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat atas nama Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Namun hingga gugatan ini diajukan, terhadap surat tersebut tidak dibalas oleh TERGUGAT I.

Karena atas surat Kuasa Hukum PENGGUGAT tersebut di atas tidak ada respon/tidak ada jawaban dari TERGUGAT I atau pun TERGUGAT II, maka PENGGUGAT telah menganggap TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memiliki itikad baik terhadap PENGGUGAT.

Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Surat Ukur tanggal 24-11-2005 No.06575/2005, luas 18.287 m2, adalah cacat hukum administratif, dan harus dibatalkan sesuai ketentuan yang berlaku.



9. Bahwa permohonan Hak Pengelolaan atas sebidang Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 6551 yang diajukan oleh Ir.H.Rama Boedi, Msi qq Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tanggal 16 Pebruari 2004 ternyata telah SALAH LOKASI, yaitu mengambil lokasi Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 6554 yang digarap oleh Saman Bin Melin, sebagaimana tercantum dalam Peta Bidang Tanah seluas 18.287 m² tanggal 30 Januari 2004 Nomor 06575/2004 NIB.09.02.07.03.06575, dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor :056/03-530.2-09.02-2005 Tentang Pemberian Hak Pakai Nama Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Selatan, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat, Surat Ukur tanggal 24-11-2005 No.06575/2005, luas 18.287 m², atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Hal tersebut sebagaimana diterangkan oleh Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor :3702/11-31/XII/2013 tanggal 10 Desember 2013 dan Surat Nomor : 3313/11-31/XI/2014 Tanggal 23 Desember 2014.

Oleh karena lokasi fisik tanahnya tidak sesuai dengan data yuridisnya (salah lokasi), maka sertifikat tersebut telah masuk dalam katagori Cacad Hukum Administratif sesuai Pasal 107 dan masuk dalam katagori “Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacad Hukum Administratif Yang Diterbitkan Karena Permohonan” sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Dan sesuai Pasal 73 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, maka Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat atas nama Pemerintah Propinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta harus dibatalkan oleh Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dan ketentuan lainnya, terkait dengan pembatalan Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tersebut juga “hapus hak pakai”nya karena cacat administratif sesuai Pasal 61 butir b.3, dan Pasal 82 ayat (1) butir a.1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, maka sertifikat tersebut harus dinyatakan tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum, dan harus batalkan oleh TERGUGAT II sesuai kewenangannya berdasarkan peraturan-peraturan tersebut di atas.

10. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilnadak Barat, Surat Ukur tanggal 24-11-2005 No.06575/2005, luas 18.287 m², atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang telah cacat hukum administratif tersebut kemudian direncanakan akan diserahkan kepada TURUT TERGUGAT I sebagai Penyertaan Modal TERGUGAT I kepada Perusahaan Daerah Wisata Niaga Jaya sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1996 Tentang Perubahan Pertama Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1984 Tentang Perusahaan Daerah Wisata Niaga Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang kemudian berdasarkan Peraturan Daerah Propinsi

Halaman 8 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Perusahaan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dan Yayasan Wisma Jaya raya Menjadi Perseroan Terbatas Jakarta Tourisindo Dan Penyertaan Modal Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Perseroan Terbatas Jakarta Tourisindo atau dalam gugatan aquo selaku TURUT TERGUGAT I.

11. Bahwa atas dasar Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Perusahaan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dan Yayasan Wisma Jaya raya Menjadi Perseroan Terbatas Jakarta Tourisindo Dan Penyertaan Modal Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pada Perseroan Terbatas Jakarta Tourisindo, TURUT TERGUGAT I kemudian mengambil alih/ menguasai fisik tanah garapan seluas \pm 18.000 m² dari tangan PENGGUGAT dan Ahli Waris Saman Bin Melin, kira-kira sejak akhir Desember 2021 sampai dengan sekarang. Mengingat Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilnadak Barat, Surat Ukur tanggal 24-11-2005 No.06575/2005, luas 18.287 m², atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dijadikan dasar hukum oleh TURUT TERGUGAT I adalah sertifikat yang cacat hukum administratif karena salah lokasi tanahnya, maka secara hukum pun penguasaan fisik tanah oleh TURUT TERGUGAT I dilokasi obyek sengketa adalah jelas tidak sah dan melanggar hak dan kepentingan PENGGUGAT.

Dengan demikian Perbuatan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I yang nyata-nyata, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, terhadap PENGGUGAT tersebut adalah sangat bertentangan dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku baik Internasional maupun Nasional, yaitu bertentangan dengan :

- a. **DUHAM (Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia)**, dinyatakan bahwa kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Dalam hukum internasional, perlindungan hukum hak milik diatur dalam DUHAM (Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia) Pasal 17.1, dan Pasal 17.2. DUHAM Pasal 17.1, berbunyi : Setiap orang berhak memiliki harta, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. **Pasal 17.2, berbunyi : Tidak seorang pun boleh dirampas harta miliknya dengan semena-mena.**
- b. **Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945**, dalam hukum nasional hak milik ini diatur dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (4). **Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (4) berbunyi : Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun**
- c. **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia**, dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Pasal 6 ayat (2) berbunyi : Identitas budaya masyarakat hukum adat, termasuk hak atas tanah ulayat dilindungi, selaras dengan perkembangan jaman, Pasal 29 ayat (1) berbunyi : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya, Pasal 31 ayat (1) berbunyi ; Tempat kediaman siapa pun tidak boleh diganggu.

Halaman 9 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



d. **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960** tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga menyatakan dengan tegas tentang hak individu kepemilikan hak atas tanah.

e. **Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979** Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ;

f. **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah ;

g. **Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997** Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

h. **Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021** tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

12. Adapun ditariknya TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dalam gugatan a quo adalah selaku pihak yang bertanggung jawab karena telah melakukan pemindahan/penyerahan tanah garapan almarhum Saman Bin Melin seluas \pm 18.000 m² berdasarkan Akta pemindahan/penyerahan hak atas tanah garapan Nomor 27 tanggal 26 Agustus 2021 atas dasar Akta Kuasa Nomor 10 tanggal 27 Juli 2021 , yang dibuat dihadapan Benny Benyamin Haryanto,S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang,.

TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap PENGGUGAT

13. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang telah mengajukan permohonan Hak Pengelolaan Tanah Negara kepada TERGUGAT II dengan alas hak Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No.6551 yang lokasi fisik tanah sebenarnya berada di Kampung Tjawang, namun faktanya sesuai Surat Ukur tanggal 24-11-2005 No.06575/2005, Luas 18.287 m², lokasi fisik tanahnya berada diatas tanah garapan milik Saman Bin Melin yang berlokasi di Kampung Lebak Boeloes berdasarkan Eigendom 6554, perbuatan TERGUGAT II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat atas nama TERGUGAT I yang salah lokasi tersebut, dan perbuatan TURUT TERGUGAT I yang telah memaksa PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II, dan Para Ahli Waris almarhum Saman Bin Melin keluar dari lokasi tanah garapannya “obyek sengketa”, maka perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I yang demikian tersebut telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) terhadap PENGGUGAT. Hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”. Berdasarkan definisi tersebut di atas, sutau perbuatan dapat dianggap perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yaitu :

a. Ada perbuatan melawan hukumnya

Halaman 10 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



- b. Ada kesalahannya
- c. Ada kerugiannya, dan
- d. Ada hubungan timbale balik antara unsure 1,2, dan 3

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun oprang lain, dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Adanya perbuatan melawan hukum

Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT:

Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT adalah **Pertama** : telah mengajukan permohonan Hak Pengelolaan Tanah Negara kepada TERGUGAT II dengan alas hak Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No.6551 yang berlokasi di Kampung Tjawang tetapi pada saat dilakukan pengukuran telah menunjuk lokasi dan batas tanah Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No.6554 yang berlokasi di Kampung Lebak Boeloes yang sedang digarap oleh Saman Bin Melin. Sehingga atas dasar penunjukkan lokasi dan batas tanah oleh TERGUGAT I, kemudian TERGUGAT II menerbitkan Peta Bidang sesuai surat ukur tanggal 24-11-2005 No.06575/2005, luas 12.287 m2, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel. Cilandak Barat atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. atau **Kedua** : terkait dengan permohonan Hak Pengelolaan sesuai Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat tersebut oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II tidak disertai dengan adanya pembayaran Uang Santunan (Ganti Rugi) kepada Saman Bin Melin selaku Penggarap Tanah Negara yang beritikad baik, di lokasi Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 6554 sebagaimana diatur dalam :

14. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
15. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
16. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT adalah **Pertama** : telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel. Cilandak Barat atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan Surat Ukur tanggal 24-11-2005 Nomor.06575/2005, luas 18.287 M2, yang lokasi fisik tanahnya KELIRU, yaitu ; alas hak Tanah Negara bekas

Halaman 11 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Eigendom No.6551 lokasi tanahnya terletak di Kampung Tjawang tetapi sesuai Surat Ukur tanggal 24-11-2005 Nomor.06575/2005 lokasi tanahnya terletak di Kampung Lebak Boeloes lokasi tanah bekas Eigendom No.6554 yang digarap almarhum Saman Bin Melin. Dan atau/ sekurang-kurangnya TERGUGAT II terkait dengan permohonan sertifikat tersebut kurang teliti dalam memeriksa data fisik tanah yang dihubungkan dengan data yuridisnya sehingga **telah keliru dalam membuat Berita Acara Hasil Pemeriksaan Tim Peneliti Tanah tanggal 18 Maret 2004 Nomor :285/RPT/PJS/2004** yang dijadikan sebagai acuan penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukot Jakarta Nomor :056/03-530.2-09.02.-2005. **Kedua** : dalam proses penerbitan sertifikat hak pakai atas nama TERGUGAT I tersebut tidak disertai dengan bukti adanya pemberian Uang Santunan (Ganti Rugi) kepada almarhum Saman Bin Melin selaku Penggarap Tanah Negara yang beritikad baik di lokasi Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 6554 sebagaimana diatur dalam ketentuan :

17. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
18. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
19. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Perbuatan Melawan Hukum TURUT TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT adalah telah menguasai fisik tanah PENGGUGAT seluas ± 18.000 m² (Eks. Tanah garapan almarhum Saman Bin Melin) selaku Penggarap Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 6554, dengan alasan diatas tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel. Cilandak Barat atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Padahal TURUT TERGUGAT I mengetahui bahwa sertifikat tersebut cacat hukum administratif karena **salah lokasi**. Oleh karena perbuatan/tindakan TURUT TERGUGAT I yang telah memaksa PENGGUGAT dengan Para Ahli Waris Almarhum Saman Bin Melin keluar dari lokasi tanah garapannya pada akhir tahun 2021 dengan pemaksaan dan intimidasi telah dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan melawan hukum.

b. Ada kesalahan

TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I :

Bahwa perbuatan melawan hukum TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, sebagaimana pada **butir a** tersebut di atas, serta perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak memberikan jawaban/tidak merespon surat Kuasa Hukum PENGGUGAT (Kantor Hukum S.T.R & Partners) Nomor : 084/KH-STR/IX/2023 tanggal 6 September 2023 Perihal : Pendaftaran (sertifikasi) Tanah

Halaman 12 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Seluas \pm 18.000 m² yang berlokasi di Jl.R.A.Kartini/Jl.TB.Simatupang RT.016 RW.06 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan dan surat Nomor : 088/KH-STR/IX/2023 tanggal 12 Oktober 2023 Perihal : Mohon Diberikan Ganti Rugi Garapan Saman Bin Melin/Penggarap Tanah Negara eks.Erfacht Verponding Indonesia No.580/Eigendom Verponding 6554 yang saat ini telah menjadi Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat atas nama TERGUGAT I, maka perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I tersebut adalah suatu kesalahan karena telah menunjukkan itikad tidak baik terhadap PENGGUGAT dan tidak menjalankan Undang-Undang No.14 Tahun 2018 Tentang Keterbukaan Informasi Publik dan tidak menjalankan kewajibannya untuk menjalankan pemerintahan yang baik sesuai berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Sedangkan kesalahan TURUT TERGUGAT I adalah telah menguasai fisik tanah garapan seluas \pm 18.000 m² yang berlokasi di Jl.R.A.Kartini/Jl.TB.Simatupang RT.016 RW.06 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan alasan diatas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel. Cilandak Barat atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dan telah memaksa PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II dan Para Ahli Waris almarhum Saman Bin Melin keluar dari lokasi tanah garapannya. Padahal TURUT TERGUGAT I telah mengetahui Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel. Cilandak Barat atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah tidak sah dan melanggar hak dan kepentingan PENGGUGAT karena sertifikat tersebut secara hukum adalah cacat hukum administratif akibat telah salah lokasi fisik tanahnya.

c. Ada kerugian

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dan kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I sebagaimana telah dikemukakan pada **butir a dan b** tersebut di atas telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi PENGGUGAT. Dan karena perbuatan melawan hukum dan kesalahan TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I disebabkan karena perbuatan melawan hukum TERGUGAT I atau dilakukan untuk kepentingan TERGUGAT I, maka oleh karenanya TERGUGAT I adalah satu-satu pihak yang harus bertanggungjawab membayar atas kerugian PENGGUGAT yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum dan kesalahan, baik oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, atau pun TURUT TERGUGAT I, secara tunai dan seketika kepada PENGGUGAT.

Kerugian materiil, Jika saja TURUT TERGUGAT I (mengatasnamakan TERGUGAT I) di akhir Desember 2021 tidak mengusir/mengeluarkan secara paksa PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II, dan Para Ahli Waris Saman Bin Melin keluar dari lokasi tanah obyek sengketa, Pada bulan Januari 2022 ada pihak ketiga (Pembeli Tanah) yang mau membayar (kebo patah) tanah garapan PENGGUGAT seluas \pm 18.000 m² dengan harga Rp.20.000.000,-/m² (dua puluh juta rupiah per meter persegi) sehingga PENGGUGAT saat itu akan menerima

Halaman 13 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



pembayaran sebesar Rp.360.000.000.000,- (tiga ratus enam puluh milyar rupiah). Namun dikarenakan perbuatan TURUT TERGUGAT I (mengatasnamakan TERGUGAT I) yang dengan paksa mengusir PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II, dan para ahli waris Saman Bin Melin dari lokasi tanah garapannya, maka tindakan TURUT TERGUGAT I tersebut telah menyebabkan pihak Pembeli membatalkan rencana membeli tanah garapan milik PENGGUGAT tersebut.

Bahwa sebagaimana diketahui sesuai Akta pemindahan/ penyerahan hak atas tanah garapan Nomor 27 tanggal 26 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Benny Benyamin Haryanto, S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, PENGGUGAT telah membayar (mengeluarkan uang) kepada TURUT TERGUGAT II sebesar Rp.90.000.000.000,- (sembilan puluh milyar rupiah), jika saja pada awal Januari 2022 PENGGUGAT menerima pembayaran atas tanah garapan seluas \pm 18.000 m² dari Pembeli, maka atas uang modal sebesar Rp.90.000.000.000,- telah kembali kepada PENGGUGAT pada sekitar awal Januari 2022. Namun karena Pembeli membatalkan pembelian tanah garapan seluas \pm 18.000 m² kepada PENGGUGAT, maka pada awal Januari 2022 PENGGUGAT tidak jadi menerima uang pembayaran (batal) sehingga menyebabkan PENGGUGAT menjadi rugi.

Jika uang sebesar Rp.90.000.000.000,- diterima pada awal Januari 2022 dan uang tersebut kemudian didepositokan dengan Bunga 5 % per tahun selama 2 tahun (awal Januari 2022 s/d akhir Desember 2024), maka PENGGUGAT akan memperoleh bunga deposito berjumlah Rp.7.650.000.000,- (tujuh milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut : Rp.90.000.000.000,- X 5% (bunga) X 85% (pajak 15%) X 2 tahun.

Kerugian Immateriil PENGGUGAT adalah hidupnya menjadi tidak tenang karena tanahnya telah diserobot TERGUGAT I tanpa diberikan ganti rugi, dan merasa malu kepada keluarga karena dianggap tidak mampu memperjuangkan hak tanah garapan tersebut untuk kepentingan keluarga atau jika kerugian immaterial tersebut dinilai maka harganya sama dengan nilai uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Oleh Karena itu berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil dan immateriil yang ditimbulkan karena perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I adalah berjumlah Rp.8.650.000.000,- (delapan milyar enam ratus lima puluh juta rupiah).

Karena perbuatan melawan hukum TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I adalah untuk kepentingan TERGUGAT I maka TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I dibebaskan untuk membayar kerugian tersebut diatas, dan semua kerugian tersebut harus ditanggung seluruhnya oleh TERGUGAT I.

b. Ada hubungan timbal balik antara unsur a,b, dan c

Halaman 14 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I (butir a) disebabkan karena kesalahan PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I (butir b) sehingga telah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT (butir c) adalah suatu hubungan timbal balik (sebab akibat) satu dengan yang lainnya.

20. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, jelas dan nyata bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I telah merugikan PENGGUGAT. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dapat memutuskan berdasarkan kebenaran dan keadilan untuk menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT.

21. Bahwa terkait dengan Akta pemindahan/ penyerahan hak atas tanah garapan Nomor 27 tanggal 26 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Benny Benyamin Haryanto,S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang adalah sah dan berlaku menurut hukum karena telah diterbitkan oleh Notaris/PPAT selaku Pejabat Negara.

22. Bahwa tentang bukti-bukti Hak Kepemilikan tanah obyek sengketa oleh PENGGUGAT adalah jelas dan sah menurut hukum yang berlaku, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memutuskan bahwa tanah obyek sengketa seluas \pm 18.000 m2 yang terletak di Jalan R.A.Kartini/Jl.TB Simatupang, RT.016 RW.006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilnadak, Kotamadya Jakarta Selatan, adalah sebagai tanah garapan milik PENGGUGAT. Dan menyatakan bahwa Akta pemindahan/ penyerahan hak atas tanah garapan Nomor 27 tanggal 26 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Benny Benyamin Haryanto,S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, adalah sah menurut hukum dan berlaku mengikat.

23. Dan karena Sertifikat Hak Pakai No.169/Kel.Cilandak Barat, luas 18.287 m2, Surat Ukur tanggal 24-11-2004 No.06575/2005, atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta karena terbukti telah salah lokasi fisik tanahnya sebagaimana diterangkan surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor :3702/11-31/XII/2013 tanggal 10 Desember 2013 Perihal : Informasi Bidang Tanah Bekas Hak Barat, dan atau dalam proses penerbitannya telah melanggar aturan yang berlaku (tidak membayar uang ganti rugi garapan kepada Saman Bin Melin), maka sertifikat tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena cacat administrasi dan dibatalkan oleh TERGUGAT II sesuai kewenangannya.

24. Bahwa karena PENGGUGAT telah membuktikan dalil gugatannya, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memerintahkan kepada TERGUGAT II menerima dan memproses permohonan pendaftaran tanah atas nama PENGGUGAT dengan menerbitkan sertifikat atas tanah garapan seluas \pm 18.000 m2 terletak di Jalan

Halaman 15 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R.A.Kartini/Jl.TB Simatupang, RT.016 RW.006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, atas nama PENGGUGAT/PT.Muda Mandiri Properti, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan atau Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 sebagai penggantinya, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

25. Bahwa agar putusan gugatan ini dapat dijalankan dengan efektif, guna memaksa PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I untuk mematuhi dan melaksanakan putusan dan membayar kerugian, maka sudah sepatutnya setiap keterlambatan pemenuhan isi putusan ini patutlah dikenakan denda keterlambatan (dwangsom) kepada PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang dibayarkan secara tunai dan seketika.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Akta pemindahan/ penyerahan hak atas tanah garapan Nomor 27 tanggal 26 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Benny Benyamin Haryanto,S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, adalah sah menurut hukum dan berlaku mengikat.
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah garapan seluas kurang lebih 18.000 m² (delapan belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl.R.A.Kartini/ Jl.TB.Simatupang RT,016 RW.06, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan Akta pemindahan/penyerahan hak atas tanah garapan Nomor 27 tanggal 26 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Benny Benyamin Haryanto,S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, , dengan batas-batas tanah garapannya sebagai berikut ;
 26. Sebelah Utara : Tanah milik warga kampung Terogong
 27. Sebelah Timur : Kantor Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan
 28. Sebelah Selatan : Jalan alteri TB.Simatupang
 29. Sebelah Barat : Tanah milik Prasetya Mulya
5. Menyatakan Sertifikat Hak pakai Nomor 169/Kel.Cilandak Barat, Surat Ukur tanggal 24-11-2004 No.06575/2005, luas 18.287 m², atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tidak sah dan tidak berlaku karena cacat hukum administratif ;
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk membatalkan Sertifikat Hak P akai Nomor 169/Kel.Cilandak Barat, Surat Ukur tanggal 24-11-2004 No.06575/2005, luas 18.287 m², atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai kewenangannya berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Halaman 16 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



7. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk menerima dan memproses pendaftaran tanah garapan milik PENGGUGAT seluas \pm 18.000 m² (delapan belas ribu meter persegi) yang terletak di Jl.R.A.Kartini/Jl.TB.Simatupang RT,016 RW.06, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT.Muda Mandiri Properti/PENGGUGAT;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I yang menempati/menguasai obyek sengketa untuk mengosongkan obyek perkara dan apabila diperlukan dengan upaya paksa menggunakan alat Negara ;
9. Menghukum TERGUGAT I untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. Rp.8.650.000.000,- (delapan milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada PENGGUGAT ;
10. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan pembayaran kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya yang dibayarkan secara tunai dan seketika.
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II untuk mematuhi isi putusan ini ;
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat II hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat I, atau kuasanya yang sah tidak hadir di persidangan, panggilan telah dilaksanakan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa pada hari sidang setelah mediasi dinyatakan gagal, pada hari Senin tanggal 6 Mei 2024 dihadiri Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II, Kuasa Penggugat mengajukan pencabutan gugatannya secara tertulis dengan alasan telah melakukan penambahan pihak dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan gugatan Penggugat diajukan Penggugat, sebelum Tergugat, Turut Tergugat II mengajukan jawabannya, maka Majelis berpendapat sesuai ketentuan pasal 271 RV terhadap pencabutan gugatan Penggugat, sebelum diajukan Jawaban, tidak memerlukan persetujuan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan gugatan Penggugat diajukan sebelum Tergugat, Para Turut Tergugat mengajukan Jawabannya, maka majelis berpendapat pencabutan gugatan Penggugat sepatutnya dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan gugatan Penggugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Undang Undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 271 RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENETAPKAN:

1. Mengabulkan pencabutan gugatan Penggugat
2. Memerintahkan Panitera untuk mencoret perkara perdata nomor 128/Pdt. G/2024/PN Jkt Sel dari register perkara;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp 482.000,-(empat ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Demikian ditetapkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 6 Mei 2024, oleh kami, Estiono, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Sri Wahyuni Batubara, S.H., M.H dan Lucy Ermawati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL tanggal 31 Januari 2024, penetapan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan para Hakim Anggota tersebut, dibantu Noerdiansyah, S.H., M.H, Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sriwahyuni Batubara, S.H., M.H.

Estiono, S.H., M.H.

Lucy Ermawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Noerdiansyah, S.H., M.H.

Halaman 18 dari 19 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp 50.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp 210.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp 30.000,00;
endaftaran	:	
7. Penggandaan	:	Rp 72.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp482.000,00;</u>

(empat ratus delapan puluh dua ribu rupiah)

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)