



**P U T U S A N**

Perkara Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Klas IA Khusus , yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan, dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut ,dalam perkara antara ;

1. **MUSTAKIM**, Umur 75 tahun, Agama Islam, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta Alamat Kp. Buaran RT 004 / RW 03, Kelurahan Cakung Barat, Kec. Cakung, Jakarta Timur.
2. **MOESTADJAB**, Umur 66 tahun , Agama Islam, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan, Wiraswasta , Alamat : Kp. Sasak III RT 003 / RW 03, Kelurahan Tri Daya Sakti, Kecamatan Tambun, Bekasi.

Yang dalam hal ini di wakili oleh kuasanya Mart Lumumba Malau, SH., Edward Riduan Manalu, SH., Asido Rohana Nadeak, SH., Jimmy Lamsari Simamora, SH., Bella Stefany Siahaan, SH., Dian Putra Simbolon, SH., dan Axel Christian, SH., Para Advokat/ Pengacara/ Konsultan Hukum dan Advokat Magang dari Kantor Hukum **MART & PARTNERS** , berkantor dan beralamat di Jl. Buaran Raya Blok B No. 17, Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor: SK. 008/MP/I/2022, tanggal 10 Januari 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**M e l a w a n ;**

1. **PT. Bank Artha Graha International Tbk**, beralamat : di Gedung Artha Graha – Kawasan Niaga Terpadu Sudirman (SCBD), Jalan Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan – Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **SUPRIYADI ADI, S.H., M.H, ANDI TAUFIQ MULIAWAN, S.H. MUHAMMAD NASIR, S.H. JOSEPH M.E. PAUNER, S.H** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 April 2022 selanjutnya disebut : **Tergugat I**.
2. **PT. Cakra sarana Persada**, beralamat di: Taman A9 Unit A6-A7 – Jln. Mega Kuningan Lot 8 No. 9/9, Kelurahan kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta selatan, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **PANDU ISMOYO Jabatan Direktur PT. cakra Sarana Persada** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2022, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **RAMOS TAMBUNAN, SH.MH** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 April 2022 selanjutnya disebut: **Tergugat II**.

Halaman 1 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



**3. Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta**, beralamat di: Jalan Medan Merdeka No. 8-9, Jakarta Selatan, Jakarta, selanjutnya disebut : **Tergugat III**.

**4. Kantor Badan pengelolaan lingkungan Industri dan Pemukiman Pulo gadung**, beralamat di : Jalan Penggilingan Raya Komplek PIK No. 62, Jakarta Timur, selanjutnya disebut **Tergugat IV**.

Untuk tergugat III dan IV dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Albi Rizky Fadhlila, S.H., Romanus P. B. Purba, S.H., M.H., Eko Noviyanto, S.H., Mariem Triasmita, S.H., dan Hana Farida, S.H. Para Pegawai pada Kantor Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2022 dan untuk atas nama Tergugat IV berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/UPK-PPUKMP/VI/2022 tanggal 3 Juni 2022

**5. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur**, beralamat di: Jalan Dr. Sumarno No. 14 Rt 3 / Rw 8, Kel. Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Wahyu Arthamaji Stia Widodo, S.H., M.H., Iwan Novianto, S.E., M.H., Novita Laiya, S.Kom., M.M., Agung Kristi Setiawan, Agustian Dwi P, dan Rizki Setiyo Putro, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.764/SKU-31.75.MP.02.01/III/2022 tanggal 31 Maret 2022, selanjutnya disebut : **Tergugat V**.

**6. Kantor kelurahan Jatinegara-Jakarta Timur**, beralamat di: Jalan Raya Bekasi Km 18, Jakarta Timur diwakili oleh kuasanya 1 Dedi Efrizal, S.H., M.H., 2. Achmad Hidayat, S.H., 3. Ocky Prastya Yuhda Prawira, S.H., 4. Febri Moon Jaya, S.Sos, M.H., 5. Faizj Al Fhalaty, S.H. 5. Dra. Sri Surya Mahdalena 5. Triwulan Woro Astuti, S.Pt, M. Kesos, berdasarkan surat kuasa Surat kuasa No. 150 / 2022 tanggal 28 Maret 2022, selanjutnya disebut : **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Klas I A Khusus Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Setelah membaca penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Klas I A Khusus Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tentang Penetapan hari sidang perkara ini.

Setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi kedua belah pihak berperkara ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Halaman 2 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Maret 2022, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Klas IA Khusus tanggal 4 Maret 2022 dengan register Perkara Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim, telah menggugat Para tergugat, dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat memiliki dan berhak atas bidang tanah yang asal haknya dari warisan kakeknya dengan berdasarkan surat bukti alas haknya dari milik adat Girik C No. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan, seluas:  $\pm$  4. 890 m2, yang terletak di Kp. Pengarengan Rt 010 / 09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah :  
Sebelah Utara - tanah milik Ameroh  
Sebelah Timur - tanah milik Muhai  
Sebelah Selatan - tanah milik Kunin  
Sebelah Barat - tanah milik Sa'ari
2. Bahwa atas bidang tanah hak atau milik Penggugat tersebut masih dikelola dan dikuasai sejak diperoleh Penggugat sebagai warisan serta belum pernah beralih atau diperjualbelikan kepada pihak siapapun sampai sekarang begitu juga oleh kakeknya, orang tua dari Penggugat belum pernah beralih atau diperjualbelikan.
3. Bahwa untuk membuktikan sebagai milik dan haknya atas bidang tanah tersebut, Penggugat masih memegang dan memiliki bukti asli Girik C No. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan dan juga surat-surat bukti pendukung hak lainnya yang juga tercatat dan terdaftar di Kelurahan Jatinegara Jakarta Timur.
4. Bahwa sekitar tahun 2019, oleh Penggugat akan mengajukan permohonan kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (in casu Tergugat V) untuk dapat diterbitkan sertifikatnya melalui program pemerintah yaitu pensertifikatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
5. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan permohonan pensertifikatan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ( in casu Tergugat V) oleh Penggugat telah mengecek terlebih dahulu melalui aplikasi website Tergugat V bahwa dilokasi bidang tanah hak Penggugat dan dari pengecekan tersebut tidak terdapat hak berupa sertifikat di atasnya dan demikian juga pada saat dilakukan pengukuran oleh staf pengukuran dari Tergugat V pada saat penggunaan alat pengukuran juga tidak ditemukan adanya hak sertifikat di atas lahan tanah hak Penggugat.
6. Bahwa akan tetapi atas permohonan Penggugat yang proses waktunya sudah berlangsung selama hampir 2 (dua) tahun tidak jelas penyelesaian permohonan sertifikat dari Penggugat tersebut dari Tergugat V.

Halaman 3 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

#### 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)



7. Bahwa kemudian dari permasalahan tersebut oleh Penggugat melakukan konfirmasi kepada Tergugat V yang diperoleh informasi bahwa atas bidang tanah hak Penggugat telah diklaim adalah termasuk hak atau kepemilikan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta (in casu Tergugat III) berdasarkan sertifikat Hak Pengelolaan Lahan No. 10/ Jatinegara/ 1997 dan juga diklaim oleh pihak PT. CAKRA SARANA PERSADA (in casu Tergugat II) yang mengaku mendapatkan pelepasan hak sebagian dan pemecahan dengan mendasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HPL) No. 1337/Jatinegara/2006.
8. Bahwa kemudian juga didapatkan fakta, ternyata atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337/Jatinegara/2006 tersebut oleh Tergugat II (PT. Cakra Sarana Persada) telah menjaminkan / mengagukannya kepada pihak Tergugat I (in casu PT. Bank Artha Graha) dan mengklaim atas lokasi para ahli waris tersebut dalam penguasaan Tergugat I (in casu PT. Bank Artha Graha).
9. Bahwa mempelajari dan melihat dari data serta isi yang terdapat pada Hak Pengelolaan Lahan No. 10/Jatinegara/1997 dalam uraian data pembebasan atau pelepasan hak yang menjadi dasar terbitnya Hak Pengelolaan Lahan No. 10/Jatinegara/1997 secara jelas atas surat tanah hak adat Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan tidak termasuk yang sudah pernah dibebaskan yang pelaksana pembebasannya adalah Tergugat IV, sehingga dapat dipastikan atas bidang tanah hak Penggugat adalah tidak termasuk lahan-lahan yang telah dilakukan pelepasan haknya dan telah dilaksanakan pembebasan oleh Tergugat III (in casu Pemerintah Daerah DKI Jakarta) dan demikian juga oleh Tergugat II.
10. Bahwa selanjutnya Penggugat menelusuri dan mencari data-data terkait sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 10/Jatinegara/1997, dimana terdapat banyak kejanggalan – kejanggalan dari data pembebasan atau pelepasan haknya, yaitu :
  - Dari data lokasi yang telah dibebaskan oleh Tergugat IV dari bukti pelepasan hak asal tanahnya sebenarnya mayoritas atau sebagian besarnya adalah terletak di wilayah Kelurahan Penggilingan bukan di Kelurahan Jatinegara.
  - Dari data-data asal tanah dari asal girik didalamnya terdapat banyak yang dimanipulasi yaitu dibebaskan secara berulang-ulang diantaranya girik C No. 850 an. Abdul Halim dan C No. 344, an. Amir Haris, yang faktanya girik-girik tersebut bukan atas nama kedua orang tersebut dan lokasinya bukan di Kelurahan Jatinegara tetapi di Kelurahan Penggilingan, bahkan justru dari keterangan pihak Kelurahan Jatinegara girik C no. 850 tersebut adalah atas nama Sulah Bin Beling.



- Demikian juga terdapat girik-girik yang menjadi rujukan dalam penerbitan HPL No. 10 / jatinegara banyak yang tidak terdaftar atau tercatat dikelurahan jatinegara maupun di Kelurahan Penggilingan.
- Demikian dari luas bidang tanah sertifikat HPL No. 10/Jatinegara/1997 sudah terdapat penggunaan untuk fasilitas sekolah dan sarana lainnya serta juga telah dilepaskan kepada pihak lain yaitu PT. Cakra Sarana Persada seluas 6.9 ha (enam koma sembilan hektar) namun didalam gambar ukur HPL No. 10/Jatinegara/1997 tidak dilakukan pengurangan luas dan masih tetap seluas 15, 1 ha (lima belas koma satu hektar).

11. Bahwa dengan mempelajari dan menganalisa data-data diterbitkannya sertifikat HPL No. 10/Jatinegara/1997 maupun Sertifikat HGB No. 1337/Jatinegara/2006 dan tindakan penjaminan Sertifikat HGB No. 1337/Jatinegara/2006 kepada pihak Tergugat I terdapat cacat administrasi (mal Administrasi) dan sama sekali tidak terikat dan berkekuatan hukum dengan hak dari Penggugat berdasarkan girik C No. 750 Persil 39 SII, an. Enteng Bin Sadan.
12. Bahwa kemudian dari temuan kejanggalan-kejanggalan dalam penerbitan HPL no. 10/Jatinegara/1997 tersebut, Penggugat selaku pemilik lahan Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan, juga telah bersurat kepada pihak Turut Tergugat (Kelurahan Jatinegara) untuk dapat mengundang dan dilakukan rapat dengan pihak Tergugat II (PT. Cakra Sarana Persada), Tergugat III (Pemerintah Daerah Ibukota Jakarta) dan Tergugat IV (KANTOR UNIT PENGELOLAAN KAWASAN PUSAT PENGEMBANGAN USAHA KECIL DAN MENENGAH SERTA PEMUKIMAN PULOGADUNG) dan kemudian oleh Turut Tergugat telah dilakukan rapat pada tanggal 25 Mei 2021.  
Dimana dalam rapat di kantor Turut Tergugat tersebut turut hadir Tergugat II (PT. CAKRA SARANA PERSADA) dan Tergugat IV (Badan Pengelolaan Lingkungan Industri dan Pemukiman Pulo Gadung) mewakili Tergugat III, dan dalam rapat tersebut hasilnya ditemukan fakta bahwa Tergugat IV yang mewakili Tergugat III maupun Tergugat II tidak dapat menunjukkan data yang membuktikan atas bidang tanah sesuai Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan dan juga girik-girik lainnya yang disebut masuk dalam sertifikat HPL No. 10/Jatinegara/1997 yang diklaim telah pernah dibebaskan ataupun dilepaskan haknya oleh Penggugat maupun orangtua Penggugat.
13. Bahwa sehingga dari fakta dan data maupun dari adanya pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat III yang diwakili Tergugat IV dan Tergugat II yang difasilitasi Turut Tergugat sangat jelas dan nyata bahwa atas bidang tanah hak Penggugat berdasarkan surat hak adat Girik C no. 750 persil 39 S II, an.





Enteng Bin Sadan adalah tidak termasuk yang sudah dilakukan pembebasan atau pelepasan hak oleh Tergugat III melalui Tergugat IV ataupun demikian Tergugat II.

14. Bahwa dari fakta dan data tersebut sangat berdasar dan beralasan apabila bidang tanah hak Penggugat sesuai surat tanah hak adat Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan tidak pula termasuk didalam sertifikat HPL No. 10/ Jatinegara/1997 maupun dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337/Jatinegara/2006 dan masih melekat haknya Penggugat atas objek sengketa.
15. Bahwa sehingga berdasarkan fakta dan data sangat berdasar dan beralasan apabila bidang tanah hak Penggugat masih sah melekat haknya serta berkekuatan hukum sebagai hak Penggugat berdasarkan alas hak sesuai surat tanah hak adat Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan.
16. Bahwa dasar pengakuan dan klaim dari Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III dengan mendasarkan sertifikat HPL No. 10/ Jatinegara/1997 maupun dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337/Jatinegara/2006 atas bidang tanah hak Penggugat adalah tidak sah dan tidak berdasarkan alas hak peralihan yang sah dan jelas serta juga cacat hukum.
17. Bahwa dari temuan fakta dan data Penggugat tersebut, maka Penggugat menyimpulkan bahwa pengakuan Tergugat III dan Tergugat II atas objek tanah Penggugat adalah sebagai berikut :
  - a. Adanya keraguan dan kebenaran terkait penerbitan HPL No. 10 / jatinegara maupun SHGB No. 1337/ jatinegara.
  - b. Pemerintah Daerah DKI maupun PT. Cakra Sarana Persada tidak bisa membuktikan telah pernah membebaskan tanah milik Penggugat atas Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan.
  - c. Pemerintah Daerah DKI ataupun PT. Cakra Sarana Persada tidak pernah menguasai dan mengelola tanah hak Penggugat.
18. Bahwa dengan adanya tindakan dari Tergugat III, Tergugat II yang memasukkan surat Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan ke dalam HPL No. 10/ Jatinegara/ 1997 dan tindakan pengakuan Tergugat II atas bidang tanah Penggugat adalah merupakan tindakan yang cacat hukum dan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena faktanya atas bidang tanah Penggugat tersebut tidak pernah dilakukan pembebasan ataupun pelepasan haknya dari pemilik yaitu Penggugat.
19. Bahwa begitupun juga tindakan dari Tergugat I yang telah berupaya mengklaim dan menguasai secara sepihak dan melawan hukum atas bidang tanah yang masih hak dari Penggugat yang tidak pernah dibebaskan oleh



Tergugat III maupun Tergugat II adalah juga tindakan yang sudah merupakan perbuatan melawan hukum.

20. Bahwa adanya tindakan dari Tergugat III, Tergugat II maupun Tergugat I yang telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan memasukkan dan berupaya menguasai objek perkara yang masih sah dan berkekuatan hukum hak dari Penggugat telah merugikan Penggugat secara Materil dan Immateril dengan rincian kerugian sebagai berikut:

**KERUGIAN MATERIL :**

- Penggugat Terancam kehilangan haknya atas objek perkara yang dikalkulasi nilai jual objek pajaknya Rp 4.500.000,- x 4890 m2 = Rp 22.005.000.000,- (dua puluh dua miliar, lima juta rupiah).

**KERUGIAN IMMATERIL :**

Bahwa akibat dari perbuatan dari Tergugat III, Tergugat maupun Tergugat I yang mengklaim dan berupaya menguasai objek perkara yang masih sah dan berkekuatan hukum hak dari Penggugat mengakibatkan Penggugat terbebani moral, dimana dalam gugatan ini kerugian beban moral Penggugat akan Penggugat nilai sebesar Rp 500. 000. 000,- ( lima ratus juta rupiah ).

Sehingga kerugian materil dan immaterial yang diderita Penggugat sebesar Rp 22.505.000.000,- (dua puluh dua miliar, lima ratus lima juta rupiah).

21. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas, jelas merupakan dalil yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dengan dilengkapi dengan bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan, karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa serta mengadili perkara ini mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
22. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melaksanakan putusan Pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat melaksanakan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yang terletak di
23. Bahwa agar putusan perkara ini akan dilaksanakan, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di hukum secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
24. Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada Pasal 180 (1) HIR Jo. Pasal 185 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisil, hal ini untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi Penggugat.



Maka atas dasar hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi.

25. Bahwa selain itu, Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dengan menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara untuk berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya.
2. Menyatakan Penggugat adalah yang berhak secara sah dan berkekuatan hukum atas objek perkara berdasarkan Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan.
3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum hak Tergugat III berdasarkan HPL No. 10 / Jatinegara/ 1997 atas nama Pemerintah Daerah DKI sepanjang terkait hak dari Penggugat berdasarkan Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan.
4. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum pengakuan dari Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337 / Jatinegara/ 2006 atas objek perkara yang masih sah hak dari Penggugat.
5. Menyatakan Tergugat III, Tergugat II maupun Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian materil dan kerugian immateril;  
Kerugian Materil :
  - Penggugat Terancam kehilangan haknya atas objek perkara yang dikalkulasi nilai jual objek pajaknya Rp 4.500.000,- x 4890 m2 = Rp 22.005.000.000,- (dua puluh dua miliar, lima juta rupiah).

Kerugian Immateril :

Bahwa akibat dari perbuatan dari Tergugat III, Tergugat maupun Tergugat I yang mengklaim dan berupaya menguasai objek perkara yang masih sah dan berkekuatan hukum hak dari Penggugat mengakibatkan Penggugat terbebani moral, dimana dalam gugatan ini kerugian beban moral Penggugat akan Penggugat nilai sebesar Rp 500. 000. 000,- (lima ratus juta rupiah).





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga kerugian materil dan immaterial yang diderita Penggugat sebesar Rp 22.505.000.000,- (dua puluh dua miliar, lima ratus lima juta rupiah)

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menghukum Tergugat I, II, III untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik sebagaimana keadaan semula.
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah objek perkara.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (Uitvoerbaar bij Voorraad);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

Atau :

“ Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Bono)”

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak berperkara hadir dipersidangan ;

Para Penggugat dan Para tergugat serta Turut Tergugat masing-masing hadir dipersidangan dengan diwakili oleh kuasanya masing-masing dan sesuai dengan Perma Nomor : 01 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan , Majelis Hakim telah menunjuk Hakim Agam Syarif Baharudin, SH.MH. sebagai mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara untuk mengakhiri perkaranya dengan perdamaian melalui mediasi namun berdasarkan laporan mediasi tanggal 13 Juni 2022 , menyatakan bahwa mediasi gagal maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana oleh Penggugat menyatakan terdapat beberapa perbaikan sebagaimana terlampir dalam perbaikan gugatan Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut , Para tergugat dan Turut tergugat telah memberikan eksepsi dan jawaban secara tertulis , yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut ;

Jawaban tergugat I;

## **Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut ;**

- A. Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara a quo**



1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* dikarenakan Perkara *a quo* merupakan sengketa yang termasuk dalam kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Penggugat dalam posita Gugatan *a quo* pada pokoknya mendalilkan mengenai cacat administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 10/Jatinegara atas nama Tergugat III dan Sertifikat HGB No. 1337/Jatinegara atas nama Tergugat II, dimana penerbitan kedua sertifikat tersebut merugikan kepentingan Penggugat yang mengaku sebagai pemegang hak atas tanah seluas  $\pm 4.890 \text{ m}^2$  terletak di Kp. Pengarengan RT 010/09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur. Selanjutnya, Penggugat dalam bagian petitum angka (3) dan (4) Gugatan *a quo* telah memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan tidak sah Sertifikat HPL No. 10/Jatinegara dan SHGB No. 1337/Jatinegara sebagai berikut:

**Petitum angka (3) Gugatan *a quo*:**

***"Menyatakan tidak sah dan cacat hukum hak Tergugat III berdasarkan HPL No. 10 /Jatinegara/1997 atas nama Pemerintah Daerah DKI sepanjang terkait hak dari Penggugat berdasarkan Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan."***

**Petitum angka (4) Gugatan *a quo*:**

***"Menyatakan tidak sah dan cacat hukum pengakuan dari Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337 / Jatinegara/ 2006 atas objek perkara yang masih sah hak dari Penggugat."***

3. Bahwa Sertifikat HPL No. 10/Jatinegara dan SHGB No. 1337/Jatinegara merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Tergugat V, bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
4. Bahwa merujuk pada penjelasan di atas, maka *objectum litis* dalam Perkara *a quo* adalah sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat V terkait keabsahan penerbitan KTUN berupa Sertifikat HPL No. 10/Jatinegara dan SHGB No. 1337/Jatinegara, sehingga Perkara *a quo* termasuk Sengketa TUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir kali diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 ("**UU PTUN**") yang menyatakan:

***"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat***



*dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

5. Bahwa sah atau tidaknya penerbitan Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara dan SHGB No. 1337/Jatinegara ditentukan berdasarkan pemenuhan syarat yang diatur dalam Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 (“**UU Administrasi Pemerintahan**”), dimana lembaga peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Sengketa TUN dan khususnya untuk menyatakan suatu KTUN tidak sah, adalah kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 47 jo. Pasal 53 ayat (1) UU PTUN sebagai berikut:

**Pasal 47 UU PTUN:**

*“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”*

**Pasal 53 ayat (1) UU PTUN:**

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

6. Bahwa kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo telah sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara, Edisi 2007, halaman 79, yang memberikan pedoman sebagai berikut:

**“AA. TITIK SINGGUNG WEWENANG PERADILAN**

1. Titik singgung antara Pengadilan TUN dengan Pengadilan Negeri
  - b. ...
  - c. Sertifikat Tanah.
    - 1) ...
    - 2) Apabila yang dipersalkan oleh Penggugat bukan tentang kepemilikan atas tanah, melainkan prosedur penerbitan sertipikat oleh kantor penerbitan sertipikat oleh kantor pertanahan yang mengandung cacat yuridis, karena diterbitkan secara bertentangan dengan hukum hukum yang menjadi dasar peberbitan sertipikat atau bertentangan dengan AAUPB, maka Hakim TUN harus jeli dengan melihat objectum litis yang menjadi dasar gugatan. Dalam hal yang demikian sesuai praktek dan yurisprudensi, Pengadilan TUN berwenang untuk memeriksa perkaranya.”



7. Bahwa selain alasan tersebut di atas, Gugatan *a quo* juga terkait masalah administratif dalam permohonan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat V yang selama 2 (dua) tahun tidak mendapat kejelasan. Oleh karena itu, Penggugat seharusnya menempuh upaya administratif yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ("**Peraturan Menteri Agraria No. 6/2018**") maupun ketentuan peraturan perundang-undangan terkait di ranah administrasi pemerintahan, bukan justru mengajukan Gugatan *a quo* melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, apalagi mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang bukan merupakan kompetensi absolut dari Peradilan Umum;
8. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, Penggugat telah keliru dalam mengajukan Gugatan *a quo* kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, dan karenanya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat I dan selanjutnya menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## **Dalam Eksepsi lainnya**

### **B. Eksepsi mengenai perubahan gugatan yang diajukan penggugat pada persidangan tanggal 5 juli 2022**

9. Bahwa Penggugat dalam persidangan tanggal 5 Juli 2022 telah mengajukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya mengubah nomor persil dalam Girik C No. 750 yang menjadi dasar Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*, dari yang semula tertulis Persil 39 diubah menjadi Persil 37, dimana Tergugat I dalam persidangan tersebut telah mengajukan keberatan kepada Yang Mulia Majelis Hakim dengan alasan perubahan gugatan tersebut bersifat materiil dan bukan merupakan perbaikan atas kesalahan penulisan semata (*typographical error*);
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 127 Reglemen Acara Perdata/*Reglement op de Rechtsvordering* ("**Rv**") dan ketentuan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara, Edisi 2007, halaman 79, suatu perubahan gugatan hanya dapat dilakukan sepanjang tidak bertentangan dengan asas-asas hukum perdata, tidak mengubah atau menyimpang dari kejadian materiil, dan tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, serta dasar dari gugatan. Hal tersebut sejalan dengan

Halaman 12 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI dalam putusan-putusan sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung No. 209 K/Sip/1970:**

*"Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan penggugat tersebut."*

**Putusan Mahkamah Agung No. 454 K/Sip/1970:**

*"Perubahan surat gugatan perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan tergugat dalam pembelaan atas gugatan penggugat tersebut, maka hakim boleh mengabulkan perubahan tersebut."*

**Putusan Mahkamah Agung No. 226 K/Sip/1973:**

*"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: karena perubahan gugatan yang diajukan Penggugat Terbanding pada persidangan tanggal 11 Februari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka seharusnya perubahan tersebut ditolak."*

11. Bahwa dalam dalil-dalil posita dan petitum Gugatan sebelum perubahan, Penggugat berulang kali dan hanya menuliskan Girik C No. 750, Persil 39, S II sebagai alas hak Penggugat dalam mengajukan klaim atas tanah Objek Sengketa dan tidak ada satupun yang tertulis dengan nomor Persil 37. Hal ini membuktikan bahwa perubahan gugatan *a quo* bukan didasarkan pada adanya kesalahan penulisan semata (*typographical error*), akan tetapi sejak awal Penggugat secara sadar bermaksud untuk mendalilkan Girik C No. 750 dengan nomor Persil 39 sebagai alas hak Penggugat, bukan Persil 37. Dengan mempertimbangkan bahwa nomor Persil tersebut telah mengubah dasar Gugatan *a quo* dan petitum Gugatan *a quo*, maka perubahan gugatan tersebut secara nyata telah melanggar ketentuan hukum acara perdata yang berlaku dan sangat merugikan kepentingan Tergugat I dalam melakukan pembelaan terhadap Perkara *a quo*. Oleh karena itu, sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

**C. Eksepsi gugatan mengandung cacat formil mengenai pihak (*ERROR IN PERSONA*) ;**

**C.1. Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo* (eksepsi *diskualifikasi in person*)**

12. Bahwa Penggugat dalam dalil butir (1) s.d. butir (3) pada halaman 2 dari Gugatan *a quo* mendalilkan bahwa Enteng Bin Sadan adalah kakek dari Penggugat yang telah meninggal dunia pada tanggal 28 Maret 1967. Jika

Halaman 13 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim





benar Penggugat adalah cucu dari Enteng Bin Sadan, maka kedudukan hukum Penggugat adalah sebagai ahli waris pengganti;

13. Bahwa dalam Gugatan *a quo* Penggugat tidak menjelaskan ada berapa ahli waris dari Enteng Bin Sadan dan atas dasar apa Sdr. MUSTAKIM dan Sdr. MOESTADJAB bertindak selaku Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*. Penggugat nyatanya sama sekali tidak menyebutkan dan menjelaskan alas hak apa yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk bertindak selaku ahli waris, dimana ketidakjelasan kapasitas Penggugat ini mengakibatkan tidak adanya *persona standi in judicio* bagi Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*;
14. Bahwa selain itu, Penggugat tidak menjelaskan ketentuan pewarisan apa yang digunakan dalam pewarisan kakeknya yang bernama Enteng Bin Sadan, yaitu apakah menggunakan hukum perdata atau hukum islam. Pada prinsipnya pewarisan menurut hukum perdata dan hukum islam mengatur mengenai golongan/kelompok pertama ahli waris yang salah satunya adalah anak. Apabila anak tersebut meninggal, maka anak dari anak yang meninggal tersebut (cucu dari pewaris) baru dapat dapat bertindak selaku ahli waris pengganti. Namun demikian, Penggugat dalam Gugatan *a quo* sama sekali tidak menjelaskan mengenai silsilah keluarga Enteng Bin Sadan dan bagaimana proses yang terjadi hingga akhirnya Sdr. MOESTAKIM dan Sdr. MOESTADJAB selaku cucu dari Enteng Bin Sadan dapat bertindak selaku ahli waris pengganti;
15. Bahwa dalam suatu perkara perdata pihak yang mengajukan gugatan harus mempunyai kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum (*persona standi in judicio*). Gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat yang tidak memiliki *persona standi in judicio* wajib dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sejalan dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI dalam berbagai Putusannya serta pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember**

**1998:**

*"Seseorang tampil di Pengadilan Negeri sebagai Penggugat memperlakukan/menuntut kepemilikan saham, padahal dia bukan pemilik sebenarnya dari saham tersebut, maka tampilnya ia sebagai Penggugat berada dalam posisi: diskualifikasi in person."*

**Putusan Mahkamah Agung No. 2438 K / Sip / 1980 tanggal 22 Maret 1982:**



*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara."*

**Putusan Mahkamah Agung No. 55 K / AG / 1998 tanggal 29 Juli 1999:**

*"Bahwa PTA Mataram dan PA Praya tidak mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang mengenai kewenangan pihak dan tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris, yang menyebabkan gugatan menjadi kabur."*

**M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Jakarta, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Cetakan Ketiga, 2021, Hal. 503:**

*"Yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut."*

16. Berdasarkan seluruh alasan dan penjelasan hukum yang telah Tergugat I uraikan di atas, Gugatan *a quo* terbukti cacat formil karena Penggugat tidak memiliki hak dan kedudukan (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan Gugatan *a quo*. Oleh karena itu, sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**C.1. Gugatan salah pihak karena penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tergugat I**

17. Bahwa syarat suatu gugatan perbuatan melawan hukum adalah harus memenuhi syarat formil adanya hubungan hukum antara Penggugat dan tergugat, akan tetapi dalam Perkara *a quo* tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena Objek Sengketa yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat adalah sebidang tanah hak milik adat Girik Letter C No.750 Persil No.37 S II, seluas 4.890 m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Pengarengan RT.010/RW.09 Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, yang menurut Penggugat telah diterbitkan Sertifikat HPL No. 10/Jatinegara atas nama Tergugat III dan SHGB No. 1337/Jatinegara atas nama Tergugat II di atasnya;
18. Bahwa Tergugat I sama sekali tidak memiliki kaitan dengan penerbitan Sertifikat HPL No. 10/Jatinegara dan SHGB No. 1337/Jatinegara tersebut karena Tergugat I hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II dalam fasilitas kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 13 September 2007 berikut seluruh penambahan dan perubahannya, dimana untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit tersebut Tergugat II telah



membebaskan Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dengan alas hak berupa SHGB Nomor: 1337/Jatinegara;

19. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, maka Penggugat tidak berhak untuk menggugat Tergugat I dan oleh karenanya Gugatan *a quo* sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sejalan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 293 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 sebagai berikut:

*"Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh "orang lain" (asas legitima persona standi in judicio). Gugatan yang secara salah diajukan oleh "orang lain" tersebut harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima."*

20. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas telah sejalan dengan pendapat ahli M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul '*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*', Jakarta, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Cetakan Ketiga, 2021, hal. 66 yang menyatakan sebagai berikut:

*"Dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna. Sebagai contoh dapat dikemukakan salah satu putusan MA (No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974). Dalam putusan ini dinyatakan antara lain, suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah perkara tidak jelas."*

21. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat terbukti tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I sehingga Gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil Gugatan yang oleh karenanya sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**D. Eksepsi gugatan mengandung cacat formil berupa gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*)**

**D.1. Dalil-dalil gugatan *a quo* bertentangan satu sama lain**

22. Bahwa dalil posita Gugatan *a quo* bertentangan satu dengan lainnya khususnya mengenai pihak yang melakukan penguasaan fisik terhadap Objek Sengketa. Penggugat dalam dalil butir (2) dan (3) Gugatan mendalilkan bahwa Penggugat menguasai dan mengelola tanah Objek Sengketa, akan tetapi dalam dalil posita lainnya didalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai Objek Sengketa. Ketidakkonsistenan dalil-dalil Penggugat tersebut mengakibatkan tidak jelasnya dasar fakta (*feitelijke grond*) yang



melatarbelakangi terjadinya sengketa *a quo* mengenai pihak mana yang secara nyata menguasai tanah Objek Sengketa, yakni apakah Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, atau Tergugat III;

23. Bahwa selain itu, Penggugat dalam dalil butir (14) Gugatan *a quo* menyatakan bahwa Girik C No. 750 a.n. Enteng Bin Sadan tidak termasuk dalam Sertifikat HPL No.10/Jatinegara dan SHGB No.1337/Jatinegara, akan tetapi sebaliknya dalam dalil butir (18) Penggugat justru menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah memasukkan Girik C No. 750 a.n. Enteng Bin Sadan ke dalam Sertifikat HPL No.10/Jatinegara dan SHGB No.1337/Jatinegara;
24. Bahwa Penggugat dalam memformulasikan posita Gugatan *a quo* sepatutnya menguraikan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang jelas dan tidak bertentangan satu sama lain, dimana tidak dilakukannya hal tersebut berakibat pada tidak dapat diterimanya Gugatan *a quo* (*niet onvankelijke verklaard*). Hal tersebut sejalan dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam putusan sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung No. 3097 K/Sip/1983:**

*"Suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima".*

25. Bahwa uraian dan pertimbangan hukum di atas telah sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul 'Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan', Jakarta, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Cetakan Ketiga, 2021, pada halaman 66, yang menyatakan "*Dalil gugatan yang di dalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lain, dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas*";
26. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehubungan dengan adanya pertentangan antara dalil posita yang satu dengan lainnya sehingga Gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil Gugatan. Oleh karena itu sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**D.2. Petitum gugatan *a quo* tidak jelas dan rinci**

27. Bahwa Gugatan *a quo* mengandung cacat formil berupa petitum gugatan tidak jelas dan rinci serta bersifat abstrak dan umum, dimana Penggugat dalam petitum angka (5) Gugatan *a quo* memohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa ada penjelasan mengenai perbuatan melawan hukum apa yang nyata-nyata dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;



28. Bahwa ketentuan hukum acara perdata mewajibkan petitum suatu gugatan wajib bersifat konkret dan tegas. Hal ini didasarkan pada Pasal 8 ayat (3) Rv sebagai berikut:

**Pasal 8 ayat (3) Rv:**

*"Pemberitahuan gugatan harus memuat:*

1. ...
  2. ...
  3. *upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu."*
29. Bahwa ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul '*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*', Jakarta, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Cetakan Ketiga, 2021, Hal. 68, menyatakan hal berikut:
- "Petitum yang memenuhi syarat, mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta penggugat. Oleh karena itu, jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu obscuur libel, yang berakibat gugatan tidak dapat diterima."*
30. Bahwa lebih lanjut, kewajiban untuk merinci petitum dalam suatu gugatan sebagaimana Tergugat I uraikan di atas sejalan dengan pendapat ahli hukum Lilik Mulyadi, dalam bukunya yang berjudul '*Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*', Jakarta, Djambatan, 2002, halaman 57 sebagai berikut:
- "Dalam surat gugatan maka "petitum" harus dimintakan secara tegas dan bila tidak demikian maka gugatan menjadi "obscur libel" dan tidak sempurna karena itu gugatan tidak dapat diterima ... dan untuk itu Hakim terikat pada petitum yang diajukan dan tidak boleh melebihi dari apa yang dituntut dan apabila putusan hakim melebihi dari apa yang dituntut maka menurut Putusan Mahkamah Agung RI putusan demikian pada tingkat kasasi akan dibatalkan."*
31. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Gugatan a quo terbukti kabur dan tidak jelas sehubungan dengan Petitum Gugatan a quo yang tidak jelas dan tidak rinci serta bersifat umum dan tidak spesifik. Dengan demikian, Gugatan a quo terbukti tidak memenuhi syarat formil yang oleh karenanya sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

32. Bahwa terhadap seluruh dalil Tergugat I dalam bagian Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu-kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara Jawaban ini;





33. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
- A. **Pembebanan hak tanggungan terhadap SHGB no.1337/Jatinegara telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku ;**
34. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam butir (8), (11) dan (16) dari Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan pemberian jaminan berupa bidang tanah SHGB No. 1337/Jatinegara dari Tergugat II kepada Tergugat I cacat secara administratif;
35. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II lahir dari pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan perjanjian antara lain sebagai berikut:
- Akta Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 13 September 2007 jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 27 tanggal 12 Desember 2007 jo. Akta No. 59 tanggal 18 September 2008 jo. Akta No. 23 tanggal 10 September 2009, yang seluruhnya dibuat di hadapan Myra Yuwono, S.H., Notaris di Jakarta;
  - Akta Perjanjian Kredit Nomor 293 tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Dr. Irawan, S.H., M.Si., Notaris di Jakarta.
36. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II yang telah beberapa kali dilakukan penyesuaian adalah sebagai berikut:
- Fasilitas *Revolving Loan* Menurun 1 sebesar Rp. 83.319.139.764,- (delapan puluh tiga miliar tiga ratus sembilan belas juta seratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh empat rupiah);
  - Fasilitas *Revolving Loan* Menurun 2 sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah);
  - Fasilitas *Fixed Loan* sebesar Rp109.478.082.264,- (seratus sembilan miliar empat ratus tujuh puluh delapan juta delapan puluh dua ribu dua ratus enam puluh empat rupiah).
37. Bahwa pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Tergugat II bertujuan untuk mendanai proyek pembangunan kompleks East Park Apartment yang terletak di Kelurahan Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur, yang dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan kerjasama dengan Tergugat III;
38. Bahwa Tergugat II memberikan beberapa jaminan untuk menjamin pelunasan kredit kepada Tergugat I, salah satunya adalah dengan pembebanan 3 (tiga) peringkat Hak Tanggungan atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1337/Kelurahan Jatinegara, dengan Surat



Ukur Nomor: 105/2006 tanggal 25 Juli 2006, seluas 56.980 m<sup>2</sup> (lima puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.04.10.01.01385 yang terdaftar atas nama Tergugat II, dengan dasar pembebanan Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp.24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 86/2007 tanggal 19 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Yulina Sianipar, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Timur ("**APHT No. 86/2007**"), dan telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 39/2008 tanggal 9 Januari 2008;
  - b. Hak Tanggungan Peringkat Kedua dengan nilai tanggungan sebesar Rp.98.450.961.350,- (sembilan puluh delapan miliar empat ratus lima puluh juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 69/2009 tanggal 6 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Yulina Sianipar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Jakarta Timur ("**APHT No. 69/2009**"), dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3054/2009 tanggal 16 Oktober 2009;
  - c. Hak Tanggungan Peringkat Ketiga dengan nilai tanggungan sebesar Rp.21.718.607.537,- (dua puluh satu miliar tujuh ratus delapan belas juta enam ratus tujuh ribu lima ratus tiga puluh tujuh rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2/2012 yang dibuat di hadapan Eka Gunawan, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta Timur ("**APHT No. 2/2012**"), dan telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3017/2012 tanggal 10 Juli 2012.
39. Bahwa kepemilikan hak atas tanah Tergugat II didasarkan pada SHGB No.1337/Jatinegara yang merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata sehingga dapat dipastikan kebenarannya sebagai alat bukti sempurna / *prima facie evidence* dalam membuktikan kepemilikan sah hak atas tanah;
40. Bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap SHGB No.1337/Jatinegara telah memenuhi syarat dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("**UU Hak Tanggungan**") dengan terpenuhinya ketentuan mengenai subjek, objek, maupun prosedur pembebanan Hak Tanggungan dengan penjelasan sebagai berikut:

**a. Pemenuhan syarat subjektif:**

Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengatur bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang

Halaman 20 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Perkara *a quo*, Tergugat II merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas selaku pemegang hak berdasarkan SHGB No.1337/Jatinegara, yang oleh karenanya Tergugat II dapat bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 9 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Tergugat I merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang bergerak dalam bidang perbankan, dimana dalam Perkara *a quo* Tergugat I memiliki piutang atas fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Tergugat II, yang oleh karenanya Tergugat I dapat bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan.

**b. Pemenuhan syarat objektif:**

Bahwa SHGB No.1337/Jatinegara yang dijaminakan oleh Tergugat II berasal dari sebagian tanah Hak Pengelolaan dengan alas hak berupa Sertifikat HPL No. 10/Jatinegara atas nama Tergugat III.

Berdasarkan Pasal 21 huruf b Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak atas Tanah ("PP No.40/1996"), Hak Guna Bangunan dapat diberikan dari tanah Hak Pengelolaan dan selanjutnya berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan Jo. Pasal 33 ayat (1) PP No.40/1996 pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan terhadap Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu, pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHGB No.1337/Jatinegara telah memenuhi syarat objek yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

**c. Pemenuhan prosedur pembebanan Hak Tanggungan:**

Bahwa pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran pada Kantor Pertanahan.

Tahap pemberian 3 (tiga) peringkat Hak Tanggungan atas SHGB No.1337/Jatinegara sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat II kepada Tergugat I telah dilakukan dengan dibuatnya APHT No. 86/2007, APHT No. 69/2009, dan APHT No. 2/2012 oleh PPAT yang berwenang. Selanjutnya, tahap pendaftaran pada Kantor Pertanahan telah dilakukan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 39/2008 tanggal 9 Januari 2008, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3054/2009 tanggal 16 Oktober 2009, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3017/2012 tanggal 10 Juli 2012 oleh Tergugat V.



41. Berdasarkan uraian tersebut di atas, pembebanan Hak Tanggungan atas SHGB No.1337/Jatinegara oleh Tergugat II kepada Tergugat I nyata-nyata telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dan oleh karenanya Tergugat I merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum demi menjamin kepastian hukum atas fasilitas kredit yang telah diberikan. Perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan ("**SEMA No.7/2012**"), dimana pada butir VIII Hasil Rapat Kamar Perdata – Sub Kamar Perdata Umum telah dinyatakan sebagai berikut:

*"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."*

42. Berdasarkan seluruh penjelasan tersebut di atas, pembebanan Hak Tanggungan atas SHGB No. 1337/Jatinegara oleh Tergugat II kepada Tergugat I tidak cacat administratif sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, namun justru sebaliknya segala ketentuan dan prosedur telah terpenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pembebanan Hak Tanggungan tersebut sah dan berlaku mengikat serta menimbulkan hak bagi Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik untuk mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**B. Tergugat II telah menyerahkan objek jaminan berupa bidang tanah SHGB no.1337/jatinegara kepada tergugat I sebagai bentuk penyelesaian kewajiban tergugat II ;**

43. Bahwa Tergugat II mengalami permasalahan *cashflow* yang berdampak pada terkendalanya pembayaran angsuran kepada Tergugat I, dimana kredit Tergugat II berstatus macet (kolektibilitas 5) sejak tanggal 31 Agustus 2015. Guna menindaklanjuti permasalahan tersebut, Tergugat I telah berupaya memberikan keringanan kepada Tergugat II dalam menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi upaya-upaya tersebut tidak membuahkan hasil karena Tergugat II tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dengan total kewajiban per tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp148.877.953.263,- (seratus empat puluh delapan miliar delapan ratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh tiga ribu dua ratus enam puluh tiga

Halaman 22 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- rupiah). Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyepakati penyelesaian kewajiban Tergugat II melalui penyerahan bidang-bidang tanah yang telah dibebankan Hak Tanggungan kepada Tergugat I, yang salah satunya adalah bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara. Upaya tersebut dilakukan dengan catatan bahwa kewajiban Tergugat II hanya akan dianggap selesai apabila seluruh penjualan agunan yang dilakukan Tergugat I dapat menutup total kewajiban Tergugat II;
44. Bahwa penyerahan agunan dari Tergugat II selaku debitor kepada Tergugat I selaku kreditor sebagai upaya mempercepat penyelesaian kewajiban Tergugat II dalam praktek perbankan disebut sebagai Agunan Yang Diambil Alih (“AYDA”) yang diatur dalam Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 (“UU Perbankan”);
45. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyepakati untuk melakukan AYDA terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara dengan dibuatnya:
- Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 149 tanggal 22 Desember 2016;
  - Akta Penyerahan Nomor 175 tanggal 22 Desember 2016;
  - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 176 tanggal 22 Desember 2016;
  - Akta Pengosongan Nomor 177 tanggal 22 Desember 2016;
- yang seluruhnya dibuat di hadapan Emmy Halim, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
46. Bahwa seluruh perjanjian yang dibuat dalam rangka AYDA sebagaimana dimaksud di atas telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdara dan dikuatkan dengan akta otentik sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, sehingga perjanjian AYDA tersebut berlaku sah dan mengikat Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena itu, Tergugat I berhak untuk melakukan penguasaan, pengamanan dan penyelamatan terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara;
47. Bahwa baik sebelum proses AYDA dilakukan maupun setelahnya, Tergugat I secara berkala telah melakukan pengecekan langsung terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara, dimana kondisi bidang tanah tersebut masih kosong dan tidak terdapat pemukiman liar. Namun demikian, pada tahun 2019 ditemukan fakta bahwa terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara telah ditempati dan dimanfaatkan oleh oknum yang tidak berhak dengan membangun kompleks perumahan di bidang tanah tersebut. Adapun penjelasan mengenai tindakan oknum-oknum tersebut akan diuraikan lebih lanjut dalam bagian (C) Pokok Perkara Jawaban a *quo*.





**C. Penggugat bukan merupakan pemilik sah atas tanah objek sengketa**

48. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir (1) dan (2) dari Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan sebagai pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Kampung Pengarengan RT.010/RW.09 Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, seluas 4.890 m<sup>2</sup> berdasarkan Girik Letter C No.750 Persil No.37 S II, dimana faktanya Penggugat telah menguasai dan menempati bidang tanah Objek Sengketa secara ilegal dan melawan hukum;

49. Bahwa penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Penggugat secara ilegal dan tidak sah didasarkan pada fakta sebagai berikut:

- Pada tahun 2007-2008 sebelum dibebankannya SHGB No. No.1337/Jatinegara dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Tergugat I telah melakukan pengecekan langsung terhadap kondisi fisik bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara. Dari kunjungan tersebut ditemukan fakta bahwa hamparan bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara dalam kondisi kosong dan tidak ada satupun bangunan rumah yang berdiri di atasnya. Tergugat II telah memasang tembok di sekeliling bidang tanah guna melindungi tanah tersebut dari penguasaan pihak-pihak yang tidak berhak;
- Sejak dilakukannya AYDA pada tahun 2016 Tergugat I secara berkala melakukan pemeriksaan dan pengecekan terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara, dimana berdasarkan pemeriksaan berkala tersebut bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara masih dalam kondisi kosong;
- Penguasaan pihak-pihak yang tidak berhak atas bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara mulai diketahui Tergugat I sejak tahun 2019 dengan ditemukannya kondisi tembok sedikit demi sedikit telah dibobol oleh oknum yang tidak bertanggung jawab, dan terhadap bidang tanah tersebut dilakukan pengurukan dan penguasaan secara ilegal oleh oknum yang tidak berhak, termasuk Penggugat;
- Bahwa Tergugat I telah mengambil langkah hukum dengan mengajukan Laporan Pidana berdasarkan LP No: TBL/3.296/VI/YAN.2.5/2020/SPKT.PMJ tanggal 11 Juni 2020 di Kepolisian Daerah Metropolitan Jakarta Raya (Polda Metro Jaya) atas Dugaan Tindak Memasuki Pekarangan Tanpa Ijin berdasarkan Pasal 167 KUHPidana, saat ini sedang dalam proses penyidikan oleh SUBDIT 4 DIRESKRIMUM POLDA METRO JAYA.
- Pada tahun 2021 telah diupayakan pengukuran terhadap SHGB No.1337/Jatinegara oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat V guna memastikan kesesuaian dan kebenaran data yuridis dan data fisik terkait

Halaman 24 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



SHGB tersebut, namun upaya tersebut justru dihalang-halangi oleh warga yang bermukim secara ilegal disana, termasuk oleh Penggugat;

50. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat I mendapatkan informasi mengenai adanya kegiatan pengurukan tanah tanpa izin dari Tergugat I maupun Tergugat II di atas tanah SHGB No.1337/Jatinegara seluas 56.980 m<sup>2</sup>. Atas adanya informasi tersebut telah ditindaklanjuti oleh Tergugat I dengan melakukan kunjungan langsung ke bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara pada tanggal 14 Agustus 2019 dan ditemukan fakta bahwa di lokasi tanah Objek Sengketa yang berada dalam bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara, benar telah dilakukan pengurukan; a.n oleh oknum yang tidak bertanggungjawab, yang salah satunya adalah Sdr. MOESTADJAB (*in casu* Penggugat). Selain itu, ditemukan fakta bahwa tanah Objek Sengketa telah dipasarkan dan dijual secara ilegal oleh oknum yang tidak berhak dengan nama proyek "**KAVLING PULOJAHE 3**" dengan rentang luasan tanah per kavling seluas 72 m<sup>2</sup> s.d. 92 m<sup>2</sup> dan rentang harga sebesar Rp302.400.000,- (tiga ratus dua juta empat ratus ribu rupiah) s.d. Rp386.400.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
52. Bahwa Tergugat I telah menginformasikan temuan tersebut di atas kepada Tergugat II dan ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan memberitahukan Tergugat V dan instansi terkait mengenai adanya kegiatan pengurukan dan pengavlingan ilegal melalui Surat No.: 033/DIR/LG/JB/VI/2019 tanggal 25 Juni 2019 dan Surat No.: 35/DIR/LG/JB/VII/2019 tanggal 31 Juli 2019, yang dalam kedua surat tersebut Tergugat II juga memohon agar Tergugat V menolak permohonan pengukuran tanah Objek Sengketa yang diajukan oleh oknum yang menempati dan menguruk tanah tersebut secara ilegal dengan alasan tanah Objek Sengketa tersebut telah terdapat Hak Guna Bangunan berdasarkan SHGB No.1337/Jatinegara a.n. Tergugat II di atas HPL No.10/Jatinegara a.n. Tergugat III;
53. Bahwa sehubungan dengan adanya informasi mengenai pengurukan dan pengavlingan tanah Objek Sengketa secara ilegal, Tergugat IV melalui Satuan Kerja terkait telah melakukan peninjauan lapangan dan ditemukan fakta bahwa benar adanya mengenai kegiatan pengurukan dan pengavlingan ilegal atas tanah Objek Sengketa. Oleh karena itu, Tergugat IV mengirimkan Surat No.: 395/-076.24 tanggal 31 Juli 2019 kepada Sdr. MOESTADJAB (*in casu* Penggugat) yang pada pokoknya memperingatkan untuk menghentikan kegiatan pengurukan di atas lahan SHGB No.1337/Jatinegara yang termasuk dalam HPL No. 10/Jatinegara. Namun demikian, Sdr. MOESTADJAB (*in casu* Penggugat) masih tetap melakukan kegiatan pengurukan ilegal sehingga

Halaman 25 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



Tergugat IV kembali mengirimkan peringatan melalui Surat No.: 407/-073.4 tanggal 8 Agustus 2019 perihal Pengurukan dan Pekerjaan Pondasi di Lahan Sertifikat HPL No. 10 an. Pemprov DKI Jakarta;

54. Bahwa selain kunjungan yang dilakukan Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2019, Tergugat I kembali melakukan kunjungan dan pengecekan ke bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara pada tanggal 14 Juli 2020 dan 21 Oktober 2020. Dari hasil kunjungan tersebut ditemukan fakta bahwa Penggugat beserta oknum yang tidak berhak masih menempati dan menguasai bidang tanah Objek Sengketa. Dalam kunjungan-kunjungan tersebut Tergugat I telah berkomunikasi dengan Penggugat maupun kuasa hukumnya, yang mana dalam kesempatan tersebut Penggugat menyatakan memiliki hak berdasarkan Girik C No. 750. Atas dasar hal tersebut Tergugat I berupaya memeriksa kebenaran pengakuan Penggugat kepada Turut Tergugat, akan tetapi Girik C No. 750 yang diklaim tersebut nyatanya tidak terdaftar/tercatat pada Turut Tergugat;
55. Bahwa sehubungan dengan masih adanya pengurukan ilegal pada bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara, Tergugat I telah membuat laporan kepolisian di Polda Metro Jaya sebagaimana dituangkan dalam Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/3.296/VI/YAN.2.5/2020/SPKT PMJ tanggal 11 Juni 2020 mengenai dugaan tindak pidana memasuki pekarangan tanpa izin yang dimaksud dalam Pasal 167 KUHPidana, yang saat ini dalam tahap penyidikan;
56. Bahwa pada tahun 2021 Tergugat I memasang plang di tanah Objek Sengketa yang pada pokoknya menyatakan tanah Objek Sengketa merupakan hak dan dalam pengawasan dari Tergugat I. Selain itu Tergugat I juga berupaya untuk memasang pagar di sekeliling tanah Objek Sengketa namun upaya tersebut dihalang-halangi dan mendapat perlawanan dari oknum-oknum yang menguasai tanah secara ilegal;
57. Bahwa bukti yang didalilkan Penggugat sebagai alas hak kepemilikan Objek Sengketa adalah berupa Girik Letter C no. 750 seluas 4.890 m<sup>2</sup> selain tidak tercatat pada Turut Tergugat, nyatanya bukan merupakan dokumen yang dapat membuktikan kepemilikan atas tanah dan tidak memberikan kejelasan mengenai pemilik sah. Hal ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI melalui pertimbangan hukum dalam Putusan **Mahkamah Agung RI No. 234 K / Pdt / 1992 tanggal 20 Desember 1993** sebagai berikut:
- "Bahwa buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik."*
- Apabila Penggugat benar merupakan pemilik yang sah atas bidang tanah Objek Sengketa, *quad non*, maka Penggugat seharusnya dapat membuktikan alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik atas nama dirinya terhadap



bidang tanah Objek Sengketa, karena Sertifikat Hak Milik tersebut adalah satu-satunya bukti kepemilikan yang sah dan diakui menurut hukum. Hal tersebut sejalan dengan teori hukum subjektif dalam pembuktian suatu perkara perdata, atau yang lazim dikenal dengan asas *actori incumbit probatio* sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara jo. Pasal 163 HIR yang mewajibkan pihak yang mengemukakan dan mengaku mempunyai hak, harus membuktikan adanya hak itu.

58. Bahwa Penggugat menyatakan tanah Objek Sengketa belum pernah beralih atau diperjualbelikan kepada pihak siapapun namun anehnya mengapa Penggugat baru berupaya untuk mengajukan pendaftaran sertifikat ketika ditemukan fakta adanya penguasaan dan pengurukan secara ilegal terhadap tanah bidang SHGB No.1337/Jatinegara pada tahun 2019, padahal kewajiban pendaftaran tanah sudah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, Penggugat sama sekali tidak melakukan upaya hukum atas penerbitan Sertifikat HPL No. 10/Jatinegara dan SHGB No. 1337/Jatinegara, padahal kedua sertifikat tersebut telah diterbitkan oleh Tergugat V pada tahun 1997 dan 2006, jauh sebelum Penggugat mengajukan Gugatan *a quo*. Hal ini justru membuktikan bahwa Penggugat baru menguasai tanah tersebut secara ilegal dan tanpa alas hak yang sah;
59. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat terbukti tidak memiliki dasar yang dapat dibenarkan menurut hukum untuk mengaku dan bertindak sebagai pemilik bidang tanah Objek Sengketa, namun justru sebaliknya, Penggugat telah secara ilegal menempati dan menguasai bidang tanah Objek Sengketa. Oleh karena itu, sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dalam memperoleh dan menguasai tanah objek sengketa**

60. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir (19) s.d. (21) dari Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan klaim dan penguasaan atas tanah Objek Sengketa;
61. Bahwa merujuk pada uraian Tergugat I dalam butir (34) s.d. (47) dari Jawaban *a quo*, Tergugat I secara sah merupakan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik atas objek Hak Tanggungan berupa SHGB No.1337/Jatinegara. Dalam hal Tergugat II cedera janji, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal



20 ayat (2) UU Hak Tanggungan Tergugat I berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum maupun melalui penjualan di bawah tangan. Selain itu, Tergugat I juga berhak mengambil alih objek Hak Tanggungan melalui mekanisme AYDA yang diperkenankan berdasarkan ketentuan Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan;

62. Bahwa kredit Tergugat II mulai bermasalah sejak Agustus 2015, dimana Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sesuai ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit disebabkan masalah *cashflow* Tergugat II karena penjualan tidak memenuhi target;

63. Bahwa Tergugat I telah berupaya menggunakan haknya selaku pemegang Hak Tanggungan dan AYDA atas bidang tanah Objek Sengketa untuk menyelesaikan permasalahan kredit Tergugat II, yaitu diawali upaya pengukuran dengan bantuan Tergugat V terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara pada tanggal 07 Juli 2021 guna memastikan kesesuaian dan kebenaran data yuridis dan data fisik terkait SHGB tersebut, akan tetapi pada saat pengukuran kedua dilakukan pada 09 September 2021, terjadi penolakan oleh warga sekitar yang bermukim secara ilegal dalam wilayah SHGB No.1337/Jatinegara dan oleh karenanya pengukuran tersebut tidak berhasil dilakukan;

64. Bahwa sehubungan dengan adanya penguasaan secara ilegal atas bidang tanah yang berada dalam SHGB No.1337/Jatinegara, Tergugat I sekitar awal tahun 2021 telah membuat pos keamanan serta menempatkan personel *security* di pos tersebut. Selain itu, Tergugat I juga telah memasang plang yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHGB No.1337/Jatinegara merupakan hak dari dan dalam pengawasan Tergugat I. Tindakan Tergugat I tersebut semata-mata dilakukan untuk menyelamatkan, menjaga dan mempertahankan Objek Hak Tanggungan dari penguasaan pihak lain secara ilegal, yang mana hal tersebut merupakan kewajiban hukum Tergugat I sesuai ketentuan yang diatur dalam APHT No. 86/2007, APHT No. 69/2009, dan APHT No. 2/2012 yang seluruhnya mencantumkan klausul sebagai berikut:

*"Pihak Kedua (in casu Tergugat I) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama (in casu Tergugat II), melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan*





*mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan.”*

Klausul tersebut di atas telah sejalan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf d UU Hak Tanggungan yang mengatur sebagai berikut:

*“(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:*

*a. ....;*

*b. ....;*

*c. ....;*

*d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatakannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;*

*e. dst.”*

65. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”*, memiliki unsur-unsur di antaranya:

- Ada Perbuatan yang melawan hukum,
- Ada kesalahan;
- Ada kerugian yang ditimbulkan;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

66. Bahwa tindakan Tergugat I dalam menyelamatkan, menjaga dan mempertahankan Objek Hak Tanggungan yang secara ilegal telah dikuasai oleh Penggugat, bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik berhak untuk menjaga Objek Hak Tanggungan agar nantinya dapat dijual/dilelang untuk mengurangi/menyelesaikan kewajiban Tergugat II yang tertunggak. Selain itu, tidak ada satupun hak subjektif Penggugat yang dilanggar karena Penggugat nyatanya bukan pemilik sah atas tanah Objek Sengketa.

67. Bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tindakan Tergugat I tidak memenuhi satupun unsur Pasal 1365 KUHPdata, sehingga tuntutan ganti kerugian materiil dan immateril tidak berdasar. Selain itu, Penggugat dalam Gugatan *a quo* nyatanya tidak dapat menyebutkan dan menguraikan kerugian apa yang dimaksud dan apa hubungannya dengan



SHGB No.1337/Jatinegara yang dijaminan/diagunkan kepada Tergugat I, sehingga tuntutan ganti rugi tersebut sepatutnya ditolak. Hal tersebut sejalan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung RI No.117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:**

*"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."*

**Putusan Mahkamah Agung RI No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987:**

*"Suatu ganti kerugian dapat dikabulkan apabila si Penggugat dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud."*

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan bidang tanah SHGB No. 1337/ Jatinegara, dan oleh karenanya dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak berdasar dan tidak beralasan sehingga sudah sepatutnya bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**E. Tuntutan dwangsom tidak beralasan menurut hukum**

68. Bahwa Penggugat dalam petitum angka (8) Gugatan *a quo* meminta agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- per hari setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
69. Bahwa tuntutan dwangsom *a quo* tidak berdasar hukum karena ketentuan Pasal 606a Rv telah secara tegas mengatur bahwa dwangsom tidak dapat dijatuhkan dalam perkara mengenai pembayaran sejumlah uang, dimana Penggugat dalam petitum angka (6) Gugatan *a quo* nyatanya telah menuntut ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp22.505.000.000,- (dua puluh dua miliar lima ratus lima juta rupiah);
70. Bahwa larangan dijatuhkannya dwangsom dalam perkara terkait pembayaran sejumlah uang telah sejalan dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan No.791 K/Sip/1972 tanggal 23 Februari 1973 yang menyatakan sebagai berikut:
- "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."*
71. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka tuntutan dwangsom yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum,



sehingga sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak tuntutan dwangsom *a quo*.

**F. Permohonan sita jaminan tidak beralasan menurut hukum**

72. Bahwa permohonan sita jaminan yang disampaikan Penggugat dalam dalil posita butir (22) dan petitum angka (10) Gugatan *a quo* adalah permohonan yang tidak jelas dan kabur karena tidak menyebutkan secara jelas objek berikut alas hak kepemilikan apa yang hendak dimohonkan sita jaminan, dimana Penggugat hanya menyebutkan alamat secara umum dan tidak spesifik, serta dalam petitum angka (10) hanya menyebutkan 'tanah objek perkara';
73. Bahwa selain itu Penggugat tidak menjelaskan sita jaminan dalam bentuk apa yang hendak dimintakan, apakah *conservatoir beslag* atau *revindicatoir beslag*? Hal ini penting untuk dijelaskan karena esensi kedua sita jaminan tersebut sangat berbeda antara satu dan lainnya serta memiliki persyaratan yang berbeda pula sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 1975. Namun demikian, baik itu sita jaminan dalam bentuk *conservatoir beslag* maupun *revindicatoir beslag* yang dimohonkan oleh PENGGUGAT, tidak ada satupun yang memenuhi syarat yang diatur dalam ketentuan hukum acara perdata;
74. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, permohonan sita jaminan *a quo* merupakan permohonan yang kabur, tidak jelas, dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga sangat patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak permohonan sita jaminan *a quo* beserta seluruh akibat hukumnya.

**G. Permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*) tidak berdasar hukum ;**

75. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas permohonan putusan serta merta yang didalilkan Penggugat dalam butir (24) Gugatan *a quo* karena permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan menurut hukum;
76. Bahwa Mahkamah Agung dalam ketentuan angka (4) huruf a Surat Edaran No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil ("**SEMA No. 3/2000**"), telah mengatur bahwa putusan serta merta hanya dapat dijatuhkan dalam hal gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
77. Bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* hanya mendasarkan pada Girik Letter C no. 750 seluas 4.890 m<sup>2</sup> yang nyatanya bukan merupakan bukti autentik yang membuktikan kepemilikan atas tanah. Hal ini telah ditegaskan

Halaman 31 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



oleh Mahkamah Agung RI melalui pertimbangan hukum dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No. 234 K / Pdt / 1992 tanggal 20 Desember 1993** sebagai berikut:

*"Bahwa buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik."*

78. Bahwa selain itu, seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat telah Tergugat I bantah, sehingga dengan demikian permohonan putusan serta-merta *a quo* tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh **Pasal 180 HIR Jo. SEMA No. 3/2000**. Oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyampingkan dan menolak permohonan putusan serta-merta *a quo*.

Berdasarkan seluruh uraian Tergugat I dalam Eksepsi dan Jawaban *a quo*, dengan ini Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### MENGADILI :

##### Dalam eksepsi kompetensi absolut

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili Perkara *a quo*.

##### Dalam eksepsi lainnya

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).

##### Dalam pokok perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Penggugat menurut hukum bukan pemilik sah atas bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1337/Kelurahan Jatinegara, dengan Surat Ukur Nomor: 105/2006 tanggal 25 Juli 2006, seluas 56.980 m<sup>2</sup> (lima puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.04.10.01.01385.
4. Menyatakan secara hukum bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas bidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1337/Kelurahan Jatinegara, dengan Surat Ukur Nomor: 105/2006 tanggal 25 Juli 2006, seluas 56.980 m<sup>2</sup> (lima puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi),

Halaman 32 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.04.10.01.01385, yang dilakukan berdasarkan:

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 86/2007 tanggal 19 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Yulina Sianipar, SH, M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 39/2008 tanggal 9 Januari 2008 yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 69/2009 tanggal 6 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Yulina Sianipar, SH, M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3054/2009 tanggal 16 Oktober 2009 yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur; dan.
  - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2/2012 tanggal 25 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Eka Gunawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3017/2012 tanggal 10 Juli 2012 yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan secara hukum bahwa:
- a. Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 149 tanggal 22 Desember 2016;
  - b. Akta Penyerahan Nomor 175 tanggal 22 Desember 2016;
  - c. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 176 tanggal 22 Desember 2016; dan
  - d. Akta Pengosongan Nomor 177 tanggal 22 Desember 2016;
- yang seluruhnya dibuat di hadapan Emmy Halim, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik.
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## Jawaban Tergugat II ;

### A. Dalam eksepsi :

Halaman 33 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

#### 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 Tergugat II mengajukan tangkisan (eksepsi) terhadap surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat karena secara yuridis terdapat banyak kekeliruan, antara lain sebagai berikut :

**1. Para penggugat keliru menggugat PT Cakra Sarana Persada**

Bahwa Para Penggugat terburu buru mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat merupakan subyek hukum yang tidak punya hubungan hukum dengan Tergugat (PT. Cakra Sarana Persada).
- b. Bahwa Para Penggugat hendaknya menyelesaikan persoalan hukum dengan BPLIP sebagai Pihak Tergugat III yang telah di LIKUIDASI, yang mana Sertifikat HPL 10 tidak termasuk areal Girik yang dimaksud Para Penggugat.
- c. Bahwa dengan telah dilakukan proses LIKUIDASI terhadap BPLIP sebagai Tergugat III maka Para Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu Girik Penggugat karena kita tidak tahu letak tanah yang dimaksud;

**2. Gugatan daluarsa**

- a. Bahwa Tergugat II mempertegas Penjelasan pada hal 2 poin 1. berdasarkan Surat Bukti alas hak nya dari milik adat Girik C No. 750 Persil 37 S II, an. Enteng Bin Sadan, Seluas: +/- 4.890 M2, yang terletak di Kp. Pangeran Rt 010 / 09, Kel. Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur,

Sebelah Utara - tanah milik Ameroh  
Sebelah Timur - tanah milik Muhai  
Sebelah Selatan - tanah milik Kunin  
Sebelah Barat - tanah milik Sa'ari

Menurutnya masih dikelola Penggugat sebagai warisan, hal ini perlu dibuktikan, karena selama ini kemana saja, apakah secara terus menerus membayar pajak, dan selama ini Para Penggugat atau pihak lain tidak ada yang keberatan terhadap HPL No. 10/Jatinegara/1977;

- A. Bahwa menurutnya Para Penggugat terhalang untuk mengurus Sertipikat oleh karena sudah ada hak diatas tanah yakni Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan No. 10/Jatinegara/1997 dan diklaim oleh pihak PT. CAKRA SARANA PERSADA;
- B. Bahwa jelas saja terhalang oleh karena tanah yang dipermasalahkan sudah terbit Sertifikat, perlu diketahui selama ini tidak ada keberatan terhadap HPL No. 10/Jatinegara/1977 maka dapat dikatakan Gugatan Penggugat sudah Daluarsa dan Penggugat juga tidak Punya Legal Standing oleh karena yang menggugat sebagai Cucu;

**B. Gugatan penggugat obscuur libels.**



Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libels), dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat semula mendalilkan berdasarkan girik C No. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan Seluas  $\pm 4.890 \text{ M}^2$ , yang terletak di Kp Pengarenagan Rt.010/09, Kel. Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, selanjutnya merubah gugatan menjadi girik C No. 750 persil 37 S II, an. Enteng Bin Sadan Seluas  $\pm 4.890 \text{ M}^2$ , yang terletak di Kp Pengarenagan Rt.010/09, Kel. Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur. Hal ini menunjukkan Para Penggugat tidak bisa mematok batas yang jelas dan tegas karena memang dalam Girik tidak ditetapkan batas batasnya secara tegas;
- b. Bahwa dengan terjadinya perubahan dan tidak jelas batas batas yang dimaksud dan dimana tanah Penggugat dengan kata lain dapat dikatakan gugatan Para Penggugat Obscuur Libels (kabur);
- c. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi asas konsistensi suatu gugatan yaitu tidak ada sinkronisasi antara, Posita/Fundamentum petendi dengan petitum sebagaimana yang diatur dalam pasal 8 Rv, sehingga dengan demikian surat gugatan ini tidak dapat dimengerti karena **gugatan tidak jelas dan/atau kabur**.
- d. Bahwa tidak jelasnya dan kaburnya gugatan dapat dicermati pada format gugatan para Penggugat yang ternyata dalil-dalil dalam Surat Gugatan Penggugat terdapat pertentangan fakta antara Posita dan Petitum yang tidak dapat dibenarkan secara hukum karena menuntut sesuatu hak tanpa alas hak, oleh sebab itu secara yuridis formal Surat Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libels).

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) dan menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

**c. Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas mohon dianggap dikemukakan kembali untuk pokok perkara dalam konpensasi.
2. Bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat hal.1 No. 1, hal. 2 No. 2, 3, 4, 5, 6, 7, hal. 3, No.8, 9, 10 sebagaimana didalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan Surat Bukti alas hak nya dari milik adat Girik C No. 750

Halaman 35 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



Persil 37 S II, an. Enteng Bin Sadan, Seluas: +/- 4.890 M2, yang terletak di Kp. Pangeran Rt 010 / 09, Kel. Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur,

Sebelah Utara	- tanah milik Ameroh
Sebelah Timur	- tanah milik Muhai
Sebelah Selatan	- tanah milik Kunin
Sebelah Barat	- tanah milik Sa'ari

Masuk Sertifikat HPL No. 10/ Jatinegara /1977, dimana Para Penggugat hanya berasumsi saja;

4. Bahwa tidak benar Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada hal. 3 poin 10. Berkesimpulan terdapat kejanggalan-kejanggalan dari data pembebasan atau pelepasan hak seperti;
  - a. Mengenai data lokasi sebagian besar terletak di wilayah Kelurahan Penggilingan bukan Keluarahan Jatinegara;
  - b. Mengenai data-data asal tanah girik didalamnya terdapat banyak dimanipulasi sebagaimana asumsi Penggugat dibebaskan secara berulang-ulang;
  - c. Mengenai girik-girik menjadi rujukan penerbitan HPL No.10/Jatinegara/1977 banyak yang tidak terdaftar atau tercatat dikelurahan Penggilingan Jatinegara maupun di Kelurahan Penggilingan;
  - d. Mengenai luas bidang tanah sertifikat HPL No.10/Jatinegara/1977 sudah terdapat penggunaan untuk fasilitas sekolah dan sarana lainnya serta juga telah dilepaskan kepada pihak lain yaitu PT. Cakra Sarana Persada seluas 6,9 ha (enam koma Sembilan hektar ) namun didalam gambar ukur HPL No. 10/Jatinegara/1977 tidak dilakukan pengurangan luas dan masih tetap seluas 15,1 ha (lima belas koma satu hektar).
5. Bahwa tidak beralasan Para Penggugat berpendapat demikian karena tanah yang diduga milik Para Penggugat diluar HPL No. 10/Jatinegara/1977, sehingga Para Penggugat harus membuktikan kepemilikannya kepada pihak ketiga;
6. Bahwa tidak benar Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada hal. 3 poin 11. Setelah mempelajari menganalisa data-data penerbitan sertifikat dan tindakan menjaminkan Sertifikat kepada Tergugat I terdapat telah terjadi Cacat Administrasi;
7. Bahwa tidak benar Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada hal. 4 poin 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, sehingga Para Penggugat tidak dapat



membuktikan girik C No. 750 Persil 37 S II, an. Enteng Bin Sadan, Seluas:  $\pm$  4.890 M2, yang terletak di Kp. Pangeran Rt 010 / 09, Kel. Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, letak tanahnya dimana sehingga penuh keraguan dalam menunjuk tanahnya masuk didalam HPL No. 10/Jatinegara/1977;

8. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka tidak mendasar menuntut kerugian materil : Rp. 22.005.000.000,- (dua puluh dua milyar lima juta rupiah) dan kerugian immaterial Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dimaksud.
9. Bahwa tidak benar dalil Penggugat hal,5 Poin 21, 22, 23, hal. 6. Poin 24, 25 karena dalil gugatannya secara keseluruhan hanya berdasarkan asumsi bukan berdasarkan fakta;
10. Bahwa tidak benar Penggugat mendalilkan halaman 5 poin 22 ; "...Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat, selama dalam pemeriksaan ini sampai nanti dikemudian dalam melaksanakan putusan Pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas bidang tanah Objek sengketa yang terletak di.....tidak tercatat didalam gugatan yang diterima Karena tidak mempunyai dasar memohon Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)
11. Bahwa tidak benar Penggugat mendalilkan halaman 5 poin 23 mengenai tanggung renteng ; Penggugat tidak mempunyai dasar menuntut tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- untuk setiap hari apabila Para Tergugat lalai dan mengabaikan pelaksanaan isi putusan;
12. Bahwa tidak benar Penggugat mendalilkan halaman 6 poin 24 ; " Bahwa Penggugat juga memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memutuskan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi; Penggugat dalam hal ini tidak mempunyai dasar;
13. Bahwa tidak benar Penggugat mendalilkan halaman 6 poin 25 ; Bahwa selajutnya Penggugat juga memohon kepada Bapak Ketua pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul diakibatkan perkara ini;
14. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian hukum diatas, gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar yang kuat menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum atau HPL No. 10/ Jatinegara/1977

Halaman 37 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



cacat hukum serta tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dan tidak sah berikut segala surat surat turunannya;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutuskan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

- Biaya perkara menurut hukum;

Atau : Apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya ( Et Aquo et Bono).

**Jawaban Tergugat III dan IV ;**

**Dalam Eksepsi:**

**A. Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo (Eksepsi Kompetensi Absolut)**

1. Bahwa Penggugat dalam petitumnya nomor 3 menyebutkan:

*"3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum hak Tergugat III berdasarkan HPL No. 10/Jatinegara/1997 atas nama Pemerintah Daerah DKI sepanjang terkait hak dari Penggugat berdasarkan Girik C no. 750 Persil 39 S II an Enteng bin Sadan"*

2. Bahwa selanjutnya, Penggugat dalam posita gugatannya nomor 11 dan nomor 16 menyebutkan:

*"11. Bahwa dengan mempelajari dan menganalisa data-data diterbitkannya sertifikat HPL No. 10/Jatinegara/1997 maupun sertifikat HGB No. 1337/Jatinegara/2006 dan tindakan penjaminan sertipikat HGB No. 1337/Jatinegara/20067 kepada pihak Tergugat I terdapat cacat administrasi (maladministrasi) dan sama sekali tidak terikat dan berkekuatan hukum dengan hak dari Penggugat berdasarkan girik C No. 750 Persil 39 SII, an. Enteng bin Sadan.*

15. Bahwa dasar pengakuan dan klaim dari Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III dengan mendasarkan sertifikat HPL No. 10/Jatinegara/1997 maupun dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337/Jatinegara/2006 atas bidang tanah hak Penggugat adalah tidak sah dan tidak berdasarkan alas hak peralihan yang sah dan jelas serta juga **cacat hukum**."

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, apa yang menjadi permasalahan dalam gugatan a quo adalah cacat hukum dari penerbitan sertipikat HPL





10/Jatinegara/1997 atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan juga sertifikat HGB 1337/Jatinegara/2006.

4. Bahwa hal ini juga disebutkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya nomor 17, huruf a yang pada intinya meragukan keabsahan dari penerbitan HPL No. 10 Jatinegara dan SHGB No. 1337/Jatinegara.
5. Bahwa dengan apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat merupakan penerbitan sertifikat yang dinilai cacat hukum, sudah sepatutnya gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
6. Bahwa dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun), menyebutkan:  
*"10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*  
**(Bukti T.III.IV – 1)**
7. Bahwa dalam Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mengatur  
*"Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."*  
**(Bukti T.III.IV – 2)**
8. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah (*in casu* HPL 10/Jatinegara/1997 dan SHGB 1337/Jatinegara/2006) yang merupakan Keputusan dari Pejabat Tata Usaha negara, sudah sepatutnya gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
9. Bahwa atas alasan-alasan tersebut, sudah jelas atas gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan kiranya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus gugatan *a quo* untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**B. Objek Perkara *a quo* Sedang Diperiksa Dalam Perkara Lain yang Serupa (Eksepsi *Litis Pedentis*)**

10. Bahwa Penggugat dalam petitumnya poin 3, menyatakan:



“3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum hak Tergugat III berdasarkan HPL No. 10/Jatinegara/1997 atas nama Pemerintah Daerah DKI sepanjang terkait hak dari Penggugat berdasarkan Girik C no. 750 Persil 39 S II an Enteng bin Sadan”

11. Bahwa yang menjadi objek perkara dalam gugatan *a quo* merupakan sebidang tanah yang diklaim oleh Penggugat didalam tanah HPL No. 10/Jatinegara/1997 dan SHGB No. 1337/Jatinegara/2006.
12. Bahwa atas objek perkara *a quo* juga sedang diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yaitu:
  - i. Gugatan nomor 156/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim yang diajukan oleh Nurlela dan Fahrurrozi dengan objek perkara tanah seluas 3.120 m<sup>2</sup> yang diklaim berada di atas tanah HPL No. 10/Jatinegara/1997 dan SHGB 1337/Jatinegara/2006 (**Bukti T.III.IV – 3**).
  - ii. Gugatan nomor 287/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim, yang diajukan oleh R. Yahya dan Rachmat objek perkara tanah seluas 4.000 m<sup>2</sup> yang diklaim berada di atas tanah HPL No. 10/Jatinegara/1997 dan SHGB 1337/Jatinegara/2006 (**Bukti T.III.IV – 4**).
  - iii. Gugatan nomor 292/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim, yang diajukan oleh H. Zahrudin dengan objek perkara tanah seluas 4.800 m<sup>2</sup> yang diklaim berada di atas tanah HPL No. 10/Jatinegara/1997 dan SHGB 1337/Jatinegara/2006 (**Bukti T.III.IV – 5**).
13. Bahwa untuk mencegah putusan yang saling bertentangan dan demi menjunjung tinggi azas Kepastian Hukum dan juga menjaga kewibawaan hakim dalam memutus suatu perkara, sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankellijk verklaard*).

**C. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas Antara Batas-Batas Tanah dan Lokasi Tanah (Eksepsi *Obscuur Libel*)**

14. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya nomor 2 menyatakan :

“Bahwa atas bidang tanah hak atau milik Penggugat tersebut masih dikelola dan dikuasai sejak diperoleh Penggugat sebagai warisan serta belum pernah beralih atau diperjualbelikan kepada pihak siapapun sampai sekarang begitu juga oleh kakeknya, orang tua dari Penggugat belum pernah beralih atau diperjualbelikan.”
15. Bahwa untuk menguatkan petitum tersebut, posita poin 1 mendalilkan mengenai batas tanah milik Para Penggugat, yakni:

Utara : tanah milik Ameroh  
Timur : tanah milik Muhai



Barat : tanah milik Kunin

Selatan : tanah milik Sa'ari

16. Bahwa atas objek perkara sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam positanya poin 7, seluruh bidang tanah objek perkara adalah termasuk ke dalam Kepemilikan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 10/Jatinegara,
17. Bahwa atas tanah objek perkara *a quo* dan sekitarnya termasuk dalam sertifikat HPL No. 10/Jatinegara, sehingga tidak ditemukan bidang tanah milik perorangan sebagaimana yang diklaim oleh Penggugat dalam posita poin 1.
18. Bahwa Peta Bidang / Gambar Situasi Nomor 84 Tahun 1996 Tanggal 21 Oktober 1996 atas tanah Sertipikat HPL Nomor 10 Jatinegara tidak menunjukkan tanah perorangan, namun hanya milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (**Bukti T.III.IV – 6**).
19. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa atas tanah objek perkara *a quo* terletak di Kp Pengarengan RT 010/09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur.
20. Bahwa Kelurahan Jatinegara berada di Kecamatan Cakung, tidak berada di Kecamatan Pulogadung, yang sebagaimana ditunjuk dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1227 tahun 1989 halaman 29 (**Bukti T.III.IV – 7**);
21. Bahwa atas lokasi tanah objek perkara tidak dapat ditentukan persis letaknya sehingga objek perkara ini kabur dan tidak jelas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).  
**Perbaikan Gugatan yang Diajukan oleh Penggugat Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima Karena Sudah Menyangkut Pokok Perkara**
22. Bahwa Penggugat mengajukan perbaikan atas gugatan yang diajukan pada persidangan Hari Kamis, 5 Juli 2022.
23. Bahwa poin perbaikan yang diajukan oleh Penggugat yaitu:
  1. Dalam gugatan tertulis
    - *Girik C No. 750 Persil 39 S II an Enteng bin Sadan seluas  $\pm 4.890 m^2$ . Setelah dilakukan perubahan menjadi :*
    - *Girik C No. 750 Persil 37 Blok S II atas nama Enteng bin Sadan seluas  $\pm 4.890 m^2$ .*
  2. Dalam posita gugatan poin 22 halaman 5, tertulis :
    - *Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon*



kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat melaksanakan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yang terletak di

Setelah dilakukan perubahan, menjadi :

- Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat melaksanakan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yang terletak di **Kp. Pengarengan RT 010 / 09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur.**

24. Bahwa atas perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, perubahan gugatan tersebut sudah masuk ke dalam ranah pokok perkara dan telah mengubah posita gugatan *a quo*.
25. Bahwa mengenai perubahan gugatan sendiri diatur dalam Pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), yakni :  
"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya."
26. Bahwa selain itu, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai perubahan gugatan, yakni Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/SIP/1973 yang berbunyi  
"... mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;
27. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 547 K/SIP/1973 menyatakan :  
"perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak."
28. Bahwa dengan demikian, perbaikan gugatan yang mengganti nomor persil yang mana telah mengubah pokok perkara dan sudah sepatutnya perbaikan atas gugatan *a quo* ditolak.
29. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara :**

30. Bahwa Tergugat III dan IV menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali diakui Tergugat III dan IV secara tegas, dan mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*



mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak berdasarkan hukum.

31. Bahwa apa yang disampaikan Tergugat III dan IV pada bagian Dalam Eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini, yang selanjutnya diuraikan sebagai berikut:

**A. Penggugat Tidak Memiliki Hak Atas Objek Perkara A Quo**

32. Bahwa Penggugat dalam Petitum ke-3 menyatakan:

*"3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum hak Tergugat III berdasarkan HPL No. 10/Jatinegara/1997 atas nama Pemerintah Daerah DKI sepanjang terkait hak dari Penggugat berdasarkan Girik C no. 750 Persil 39 S II an Enteng bin Sadan"*

33. Bahwa dalam positanya, Penggugat mendalilkan merupakan sebagai pemilik bidang tanah milik adat berdasarkan Girik C No. 750 Persil 29 S II, an Enteng bin Sadan seluas  $\pm 4.890 \text{ m}^2$  yang terletak di Kp. Pengarengan RT 010/09 Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur.
34. Bahwa Pasal IX Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah jo. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 26/DDA/1970 tanggal 14 Mei 1970 Tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah menegaskan bahwa Girik yang dapat dipergunakan sebagai tanda bukti hak adalah hanya Surat pajak (hasil) bumi atau *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 atau sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta wajib disertakan juga surat-surat asli jual beli, hibah dan/atau tukar menukar yang sah (dibuat dihadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/adat yang bersangkutan). **(Bukti T.III.IV – 8)**
35. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34K/Sip/1960, putusan mahkamah agung menyatakan bahwa: "Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan".
36. Bahwa dalam Penjelasan pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah juga menyatakan bahwa Girik yang terbit setelah tahun 1961 tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan.
37. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 12 tahun 1985 menyatakan yang menjadi wajib pajak PBB adalah orang atau





badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

38. Bahwa Surat Edaran Menteri Keuangan RI. tanggal 2 Maret 1988 Nomor: S-252/MK.04/1989 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak tanggal 10 Juni 1993 Nomor SE - 32/Pj.6/1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor S-1451/PJ.6/1998 tanggal 9 November 1998 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 44/PJ.6/1998 tanggal 11 November 1998 menyatakan bahwa Girik C merupakan salah satu produk administrasi perpajakan yang berlaku pada periode tertentu yang berfungsi sebagai Surat Ketetapan dan Pembayaran Pajak Hasil Bumi/IPEDA/PBB tahun yang bersangkutan dan tidak berfungsi sebagai bukti pemilikan tanah serta menyatakan bahwa wajib pajak PBB yang diadministrasikan di KP.PBB tidak selalu pemilik tanah/bangunan bahkan melarang penerbitan Girik (disebabkan hilang, rusak, mutasi, dan sejenisnya) oleh Kantor Pelayanan PBB karena menimbulkan permasalahan pembuktian kepemilikan tanah. **(Bukti T.III.IV – 9)**
39. Bahwa karenanya gugatan *a quo* tidak didasarkan bukti yang sah, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan.

**Objek Perkara A Quo Merupakan Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta**

40. Bahwa Penggugat dalam petitumnya poin ketiga menyatakan
- “3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum hak Tergugat III berdasarkan HPL No. 10/Jatinegara/1997 atas nama Pemerintah Daerah DKI sepanjang terkait hak dari Penggugat berdasarkan Girik C no. 750 Persil 39 S II an Enteng bin Sadan”*
41. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam positanya poin 7 mendalilkan
- “Bahwa kemudian dari permasalahan tersebut oleh Penggugat melakukan konfirmasi kepada Tergugat V yang diperoleh informasi bahwa atas bidang tanah hak Penggugat telah diklaim adalah termasuk hak atau kepemilikan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta (in casu Tergugat III) berdasarkan sertifikat Hak Pengelolaan Lahan No. 10/Jatinegara/1997 dan juga diklaim oleh pihak PT. CAKRA SARANA PERSADA (in casu Tergugat II) yang mengaku mendapatkan pelepasan hak sebagian dan pemecahan dengan mendasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HPL) No. 1337/Jatinegara/2006.”*
42. Bahwa sertipikat HPL No. 10/Jatinegara tersebut terbit berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 nomor 170/HPL/BPN/97 seluas 151.797 m<sup>2</sup>, sebagaimana gambar situasi nomor



84/1996 yang berasal dari pembebasan tanah sebagaimana Warkah yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (*In Casu* Tergugat V). **(Bukti T.III.IV – 10)**

43. Bahwa atas tanah sertifikat HPL No. 10/Jatinegara tersebut dilakukan Kerja Sama Operasional dengan PT Cakra Sarana Persada (*In Casu* Tergugat II) berdasarkan Perjanjian tanggal 1 November 1995 tentang Pengembangan dan Pembangunan Proyek Lingkungan Pemukiman Dalam Areal Kerja BPLIP Pulo Gadung, disepakati atas HPL No. 10/Jatinegara akan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II untuk kepentingan proyek pemukiman. **(Bukti T.III.IV – 11)**

44. Bahwa di atas tanah Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara telah diterbitkan SHGB No. 1337/Jatinegara atas nama Tergugat II.
45. Bahwa seluruh lokasi SHGB No. 1337/Jatinegara yang berada di atas Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara sejak diterbitkan hingga saat ini adalah dalam penguasaan fisik oleh Tergugat I, II, III, dan IV **(Bukti T.III.IV – 12)**.
46. Bahwa atas tanah objek perkara telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah yang tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Aset Lainnya Tanah KSO dengan kode barang 131010317001 **(Bukti T.III.IV – 13)**.

47. Bahwa tanah objek gugatan *a quo* diperoleh secara sah dan diperoleh secara fisik oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (*In Casu* Tergugat III dan IV), maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan ditolak.

**Permohonan Sita Jaminan yang Diajukan oleh Penggugat Tidak Dapat Dilakukan Karena Objek Perkara Merupakan Barang Milik Daerah**

48. Bahwa Penggugat dalam positanya angka 22 halaman 5 mendalilkan sebagai berikut:

*"Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat melaksanakan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yang terletak di Kp. Pengarengan RT 010 / 09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur."*

49. Bahwa atas Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat, berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (UU 1/2004), mengatur :

*"Pasal 50*

*Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :*



- a. Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
  - b. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
  - c. Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
  - d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;**
  - e. Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.” (Bukti T.III.IV – 14)
50. Bahwa Permohonan Sita Jaminan atas objek perkara *a quo* tidak dapat dilakukan karena statusnya yang terdaftar sebagai barang milik daerah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 50 huruf d UU 1/2004.
51. Bahwa atas tanah objek perkara *a quo* terdaftar sebagai barang milik daerah dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Aset Lainnya Tanah KSO dengan kode barang 131010317001.
52. Bahwa atas penjelasan tersebut diatas, sudah sepatutnya Tergugat III dan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat. Oleh karena itu berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sepatutnya dan sangat beralasan hukum jika Tergugat III dan IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan amar dalam putusannya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI ;**

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang ditetapkan;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Tergugat V ;**

**I. Dalam Eksepsi**

**A. Gugatan Kabur/*obscuur libel***



1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan, bidang tanah objek perkara *a quo* terletak di Kp. Pengarengan Rt.10/Rw.9, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, sedangkan berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1227 tahun 1989 halaman 29, Kelurahan Jatinegara berada di Kecamatan Cakung, bukan berada di Kecamatan Pulogadung.
2. Bahwa selanjutnya menurut Tergugat V bidang tanah objek perkara harus terlebih dahulu diperoleh kepastian letak dan posisinya, oleh karena kepastian letak dan posisi bidang tanah objek perkara tidak dapat dipastikan oleh Para Penggugat, maka objek perkara ini kabur dan tidak jelas, sehingga cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

#### **B. Kompetensi Absolut**

Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya nomor 3 dan nomor 4 menyebutkan:

- "3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum hak Tergugat III berdasarkan HPL No.10/Jatinegara/1997 atas nama Pemerintah Daerah DKI sepanjang terkait hak dari Penggugat berdasarkan Girik C No.750 Persil 37 S.II a.n. Enteng bin Sadan.
4. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum pengakuan dari Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara/ 2006 atas objek perkara yang masih sah hak dari Penggugat."

Bahwa berdasarkan petitum Para Penggugat nomor 3 dan nomor 4, Tergugat V berpendapat:

1. Dalam petitumnya nomor 3 dan nomor 4 terkandung unsur administratif terkait penerbitan sertifikat hak atas tanah (i.c HPL No.10/Jatinegara dan SHGB No.1337/Jatinegara) yang merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 dan angka 10 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:  
"9. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.  
10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat



dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

selanjutnya mengacu pada ketentuan dalam Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

*“Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, seyogyanya gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

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

sementara gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tahun 2022.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## **II. Dalam Pokok Perkara:**

- A. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mengemukakan dalil-dalil antara lain yang intinya sebagai berikut ;

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan, memiliki dan berhak atas bidang tanah yang asal haknya dari warisan kakeknya berdasarkan surat bukti alas haknya dari milik adat Girik C No.750 Persil 39 S.II (selanjutnya diperbaiki menjadi Girik C No.750 Persil 37 S.II sebagaimana surat perbaikan gugatan tanggal 5 Juli 2022) atas nama Enteng bin Sadan, seluas ±4.890 M<sup>2</sup>, terletak di Kp. Pengarengan Rt.010/Rw.09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur.

Halaman 48 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim





2. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan, sebelum mengajukan permohonan PTSL tahun 2019, Penggugat telah melakukan pengecekan melalui aplikasi website Tergugat V dimana di lokasi tersebut tidak terdapat hak, dan demikian juga pada saat dilakukan pengukuran oleh staf pengukuran dari Tergugat V diketahui tidak ditemukan adanya hak sertifikat di atas bidang tanah yang diklaim oleh Para Penggugat.
3. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan oleh karena proses penerbitan sertipikat telah berlangsung selama hampir 2 tahun, Para Penggugat melakukan konfirmasi kepada Tergugat V dan diperoleh informasi bahwa atas bidang tanah yang diklaim Para Penggugat termasuk hak atau kepemilikan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta (i.c. tergugat III) berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan No.10/Jatinegara/1997 dan juga diklaim oleh pihak PT. Cakra Sarana Persada (i.c. Tergugat II), yang menurut Para Penggugat diperoleh dari pelepasan hak sebagian dan pemecahan dengan mendasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara/2006. Kemudian didapatkan fakta Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara/2006 tersebut oleh Tergugat II telah dijaminkan/diagunkan kepada pihak Tergugat I, dan terhadap penguasaannya diklaim dalam penguasaan Tergugat I.
4. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan, Girik C No.750 Persil 37 S.II atas nama Enteng bin Sadan tidak termasuk yang sudah pernah dibebaskan yang pelaksana pembebasannya adalah Tergugat IV, sehingga dapat dipastikan bidang tanah Penggugat tidak termasuk yang telah dilakukan pelepasan haknya yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III.
5. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan kesimpulan sebagai berikut:
  - a. Adanya keraguan dan kebenaran terkait penerbitan HPL No.10/Jatinegara maupun SHGB No.1337/Jatinegara.
  - b. Pemerintah Daerah DKI maupun PT. Cakra Sarana Persada tidak bisa membuktikan telah pernah membebaskan tanah milik Penggugat atas Girik C No.750 Persil 37 S.II atas nama Enteng bin Sadan.
  - c. Pemerintah Daerah DKI Jakarta ataupun PT. Cakra Sarana Persada tidak pernah menguasai dan mengelola tanah hak Penggugat.
- B. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat Tergugat V tanggap sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Pengelolaan No.10/Jatinegara;
  - Bahwa Hak Pengelolaan No.10/Jatinegara diterbitkan pada tanggal 13 Oktober 1997, atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 No.170/HPL/BPN/97, seluas 151.797 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.84/1996 tanggal 21 Oktober 1996, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, pada kolom penunjuk Tanah bekas Girik C No. (Lihat uraian di hal lain-lain pada Gambar Situasi).
  - Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 24 Oktober 2005 No.1241/514-550.2.09-04-2005, Sertipikat HPL No.10/Jatinegara sebagian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara, SU tanggal 25 Juli 2006 No.105/2006, luas: 69.594 M<sup>2</sup> atas nama : Perseroan Terbatas PT. CAKRA SARANA PERSADA berkedudukan di Jakarta.
  - Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2009 No.155/90.550.2.09-04-2009, Sertipikat HPL No.10/Jatinegara sebagian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1638/Jatinegara, SU tanggal 11 Februari 2009 No.4/Jatinegara/2009, luas: 9.098 M<sup>2</sup> atas nama : PT. CAKRA SARANA PERSADA, berkedudukan di Jakarta.
2. Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara;
  - Bahwa Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara diterbitkan pada tanggal 31 Agustus 2006, atas nama Perseroan Terbatas PT. CAKRA SARANA PERSADA, berkedudukan di Jakarta, seluas 69.594 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00105/2006 tanggal 25 Juli 2006, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor tanggal 24 Oktober 2005 No.1241/514-550.2.09-04-2005, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, pada kolom penunjuk berdiri di atas HPL No.10/Jatinegara seb, berakhirnya hak tanggal 30 Agustus 2026.
  - Selanjutnya Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara dipasang Hak Tanggungan Ke I (Pertama) No. 39/2008, pada PT. Bank Artha Graha

Halaman 50 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

#### 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)



Internasional, Tbk., berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta PPAT Yulina Sianipar, S.H., M.Kn., tanggal 19 Desember 2007 No.86/2007.

- Bahwa terdapat catatan sertipikat/buku tanah ini sedang beracara di PTUN Jakarta dalam rool perkara No. 02/G/2008/PTUN-Jkt tanggal 7 Januari 2008.
- Bahwa terdapat catatan berdasarkan berita acara penelitian tanggal 09 Juni 2009 No. BAP/006/VI/2009/PPSKP, bahwa bidang tanah ini berada di luar objek gugatan dalam perkara No. 02/G/2008/PTUN-Jkt.
- Bahwa terdapat catatan sebagian bidang tanah ini dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan No.1553/Jatinegara, SU tanggal 11 Februari 2009 No.5/Jatinegara/2009, luas: 12.614 M<sup>2</sup>, sisa luas: 56.980 M<sup>2</sup>.
- Bahwa terdapat catatan bidang tanah ini masih dalam perkara di PTUN Jakarta dengan Rool Perkara No. 02/G/2008/PTUN-Jkt tanggal 07 Januari 2008, catatan di luar gugatan perkara TUN di atas (lihat halaman 3).
- Selanjutnya Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara dipasang Hak Tanggungan Ke II (Kedua) No. 3054/2009, pada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan, berdasarkan Akta PPAT Yulina Sianipar, S.H., M.Kn., tanggal 6 Oktober 2009 No.69/2009, bersama-sama dengan B.1553/Jatinegara.
- Selanjutnya Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara dipasang Hak Tanggungan Peringkat Ketiga Nomor 3017/2012, pada Perseroan Terbatas PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan, berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 2/2012 tanggal 25 Januari 2012 yang dibuat dihadapan Eka Gunawan, S.H selaku PPAT, bersama dengan HGB 1553/Jatinegara.
- Bahwa terdapat catatan pada tanggal 18 Mei 2022 dan jam 10 menit 00 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 04 Maret 2022 dan No.156/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 07 Maret 2022 berdasarkan Nota Dinas Dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 53/ND-31.75.600.02.01/III/2022 tanggal 23 Maret 2022 dan Nomor 54/ND-31.75.600.02.01/III/2022 tanggal 23 Maret 2022.
- Bahwa terdapat catatan pada tanggal 23 Juni 2022 dan jam 11 menit 00 detik 00, terkait perkara:



- a. Di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang teregister dengan No.292/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Mei 2022 berdasarkan Nota Dinas Dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 143/ND-31.75.600.02.01/VI/2022 tanggal 7 Juni 2022.
- b. Di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang teregister dengan No.287/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Mei 2022 berdasarkan Nota Dinas Dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 147/ND-31.75.600.02.01/VI/2022 tanggal 8 Juni 2022.

3. Bahwa mengenai kebenaran dan keabsahan dalil Para Penggugat, Tergugat V kembalikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*

Demikian hal-hal yang dapat kami uraikan sebagai tanggapan atas dalil-dalil gugatan Penggugat untuk menjadi bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

**Jawaban Turut Tergugat ;**

**Dalam Eksepsi:**

**Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A Quo* (Eksepsi Kompetensi Absolut)**

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris Enteng Bin Sadan, dalam gugatan perkara no. 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim mengklaim tanah seluas 4.890 M2 terletak di Kp. Pengarengan RT. 010 RW. 09 Kelurahan Jatinegara Kecamatan Pulogadung dengan batas –batas
  - Utara ; Tanah Milik Ameroh
  - Timur : Tanah milik Muhai
  - Selatan : Tanah milik Kunin
  - Barat : Tanah milik Saari

dengan alas hak berupa girik C. 750 Persil 39 S. II atas nama Enteng bin Sadan

2. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada Posita angka 10 dan 11 yang pada intinya, :

*“Bahwa dengan mempelajari dan menganalisa data-data terbitnya Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara atas nama Pemerintah Prov. DKI Jakarta dan tindakan penjaminan Sertipikat HGB No. 1337/Jatinegara kepada Tergugat I terdapat cacat administrasi (mal administrasi) dan sama sekali tidak terkait dan*

Halaman 52 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



*berkekuatan hukum dengan hak dari Para Penggugat berdasarkan girik C. No. 750 Ps. 3o S. II a.n. Enteng bin Sadan “*

Dan tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 3 disebutkan : **“Tidak sah dan cacat hukum terbitnya Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara dan Sertipikat HGB No. 1337/Jatinegara “**

Sehingga jelas yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam Perkara No. 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim adalah penertiban Sertipikat baik HPL dan HGB yang tidak sesuai ketentuan yang berlaku sehingga menjadikan cacat hukum atau dengan kata lain Tergugat V telah menerbitkan Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1337/Jatinegara diatas tanah yang dipersengketakan Para Penggugat, jelas cacat hukum dan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Perundangan-Undangan serta Melanggar asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (UUPB) .

Bahwa Para Penggugat dalam perkara No. 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad). Perbuatan Hukum yang dilakukan khususnya oleh Tergugat V yang telah menerbitkan Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara dan Sertipikat HGB 1337/Jatinegara yang tidak sesuai dan melanggar UUPB sehingga dapat ditarik kesimpulan Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad)

Bahwa Perbuatan melawan hukum tersebut adanya keputusan Pejabat TUN dalam hal ini Tergugat V yaitu diterbitkannya Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara dan Sertipikat HGB 1337/Jatinegara yang sesuai Pasal 1 angka 7 Undang-Undang 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :

*“Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah Ketetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan / atau pejabat Pemerintahan dalam Penyelenggaraan Pemerintahan”*

Bahwa sesuai dalil Para Penggugat penertibannya tidak sesuai sehingga cacat hukum. Cacat Hukum dalam Penerbitan Sertipikat sesuai Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria /BPN No. 9 /1999 harus ada upaya hukum untuk pembatalannya Para penggugat membiaskan permasalahan perdata dengan Penerbitan Sertipikat yang tidak sesuai ketentuan sehingga dapat ditarik Pengertian adanya Sengketa Perbuatan melanggar Hukum oleh Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan kewenangan mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau

Halaman 53 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim





pejabat pemerintahan jo. Pasal 11 Perma No. 2 Tahun 2019 secara tegas mengatur perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau pejabat Pemerintah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara

3. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara dan Sertipikat HGB 1337/Jatinegara Penggugat merasa dirugikan, hal tersebut termaktub dalam Pasal 53 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan yang berbunyi  
*"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Peradilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah , dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi "*
4. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo

#### **Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Eksepsi Obscuur Libel)**

##### **• Letak Tanah Yang diklaim berbeda**

1. Bahwa dalil posita Para Penggugat dalam angka 1 mengklaim memiliki tanah seluas seluas 4.890 M2 terletak di Kp. Pengarengan RT. 010 RW. 09 Kelurahan Jatinegara Kecamatan Pulogadung dengan batas – batas ;
  - Utara ; Tanah Milik Ameroh
  - Timur : Tanah milik Muhai
  - Selatan : Tanah milik Kunin
  - Barat : Tanah milik Saaridengan alas hak berupa girik C. 750 Persil 39 S. II atas nama Enteng bin Sadan
2. Bahwa atas objek perkara sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam positanya poin 7, seluruh bidang tanah objek perkara adalah termasuk ke dalam Kepemilikan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan sertipikat Hak Pengelolaan lahan Nomor 10/Jatinegara,
3. Bahwa Peta Bidang / Gambar Situasi Nomor 84 Tahun 1996 Tanggal 21 Oktober 1996 atas tanah Sertipikat HPL Nomor 10 Jatinegara tidak menunjukan tanah perorangan, namun hanya milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (**Bukti T.III.IV – 6**).



4. Bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa atas tanah objek perkara *a quo* terletak di Kp Pengarengan RT 010/09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur sedangkan Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terletak di Kel. Jatinegara, Kec. Cakung sebagaimana ditunjuk dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1227 tahun 1989 halaman 29 sehingga tidak ada Kel. Jatinegara berada di Kec. Pulogadung dengan demikian lokasi yang dipersengketakan oleh Para Penggugat letaknya tidak jelas atau kabur
5. Bahwa atas lokasi tanah objek perkara tidak dapat ditentukan persis letaknya sehingga objek perkara ini kabur dan tidak jelas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**Perbaikan Gugatan yang Diajukan oleh Penggugat Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima Karena Sudah Menyangkut Pokok Perkara**

1. Bahwa Penggugat mengajukan perbaikan atas gugatan yang diajukan pada persidangan tanggal, 5 Juli 2022, dimana ada perbaikan yang diajukan Para Penggugat yaitu :
  2. Dalam gugatan tertulis
    - Girik C No. 750 **Persil 39 S II an Enteng bin Sadan** seluas  $\pm 4.890 m^2$ .  
Setelah dilakukan perubahan menjadi :
  53. Girik C No. 750 **Persil 37 Blok S II atas nama Enteng bin Sadan** seluas  $\pm 4.890 m^2$ .
3. Dalam posita gugatan poin 22 halaman 5, tertulis :
  4. *Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat melaksanakan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yang terletak di*  
Setelah dilakukan perubahan, menjadi :
  - 6., *Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat melaksanakan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yang terletak di **Kp. Pengarengan RT 010 / 09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur.***
2. Bahwa atas perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, perubahan gugatan tersebut sudah masuk ke dalam ranah pokok perkara dan telah mengubah posita gugatan *a quo*.



3. Bahwa mengenai perubahan gugatan melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), yakni :

*"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya."*

Dan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai perubahan gugatan, yakni Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/SIP/1973 yang berbunyi

*"... mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;*

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 547 K/SIP/1973 menyatakan :

*"perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak."*

4. Bahwa dengan demikian, perbaikan gugatan yang mengganti nomor persil yang mana telah mengubah pokok perkara dan sudah sepatutnya perbaikan atas gugatan *a quo* ditolak.
5. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali diakui Turut Tergugat secara tegas, dan mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak berdasarkan hukum.
2. Bahwa apa yang disampaikan Turut Tergugat pada bagian Dalam Eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini, yang selanjutnya diuraikan sebagai berikut:

**Bahwa Tanah aquo milik pemerintah Provinsi DKI Jakarta**

1. Bahwa sertifikat HPL No. 10/Jatinegara tersebut terbit berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 nomor 170/HPL/BPN/97 seluas 151.797 m<sup>2</sup>, sebagaimana gambar situasi nomor 84/1996 yang berasal dari pembebasan tanah sebagaimana Warkah yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (*In Casu Tergugat V*).
2. Bahwa atas tanah sertifikat HPL No. 10/Jatinegara tersebut dilakukan Kerja Sama Operasional dengan PT Cakra Sarana Persada (*In Casu Tergugat II*)

Halaman 56 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



berdasarkan Perjanjian tanggal 1 November 1995 tentang Pengembangan dan Pembangunan Proyek Lingkungan Pemukiman Dalam Areal Kerja BPLIP Pulo Gadung

3. Bahwa tidak semua Kelurahan di wilayah Provinsi DKI Jakarta ada lengkap baik Letter C dan Peta Rincik girik karena hal lain seperti hilang, pengabungan wilayah dan rusak . Instansi yang mengeluarkan girik, Letter C dan Peta Rincik girik dalam hal ini Kantor Pajak sudah mengunci rapat-rapat (sesuai Surat Edaran Menteri Keuangan RI. tanggal 2 Maret 1988 Nomor: S-252/MK.04/1989 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak tanggal 10 Juni 1993 Nomor SE - 32/Pj.6/1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor S-1451/PJ.6/1998 tanggal 9 November 1998 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 44/PJ.6/1998 tanggal 11 November 1998). Sehingga keberadaan girik itu letaknya dimana posisi tidak tahu pasti . Girik sebagai alat untuk membayar pajak hal tersebut sesuai Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34K/Sip/1960, ". Lebih tegas lagi disampaikan dalam Penjelasan pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah juga menyatakan bahwa Girik yang terbit setelah tahun 1961 tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan.
4. Bahwa Turut Tergugat Membantah dalil Para Pengugat pada angka 12 yang pada intinya Turut Tergugat memfasilitasi pertemuan pada tanggal 25 Mei 2021 dan disimpulkan Tergugat IV mewakili Tergugat III dan II tidak dapat menunjukan bukti pembebasan girik C. 750 Ps. 39 S. II (ada perbaikan girik C. 750 Ps. 37 S. II) senyatanya Pertemuan tersebut menindaklanjuti permohonan para Penggugat hal tersebut sesuai tugas dan Fungsi Kelurahan sesuai Peraturan Gubernur Prov. DKI Jakarta No. 152 Tahun 2019 . Pertemuan tersebut bahwa pengklaiman Para penggugat atas tanah aquo disampaikan oleh Tergugat IV adalah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara dan walaupun Para Penggugat tetap menuntut haknya agar diselesaikan melalui Pengadilan
5. Bahwa karenanya gugatan *a quo* tidak didasarkan bukti yang sah, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan.
6. Bahwa atas Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat, berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (UU 1/2004), mengatur :

"Pasal 50

Halaman 57 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



*Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :*

- 1. Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- 2. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;*
- 3. Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- 4. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;*
- 7. Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.”* Bahwa Permohonan Sita Jaminan atas objek perkara *a quo* tidak dapat dilakukan karena statusnya yang terdaftar sebagai barang milik daerah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 50 huruf d UU 1/2004.
- 8. Bahwa atas penjelasan tersebut diatas, sudah sepatutnya Tergugat III dan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat.*

Oleh karena itu berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sepatutnya dan sangat beralasan hukum jika Tergugat III dan IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan amar dalam putusannya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang ditetapkan;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat dan Turut tergugat tersebut selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik dan duplik masing-, yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Sidang Perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis lebih lanjut memeriksa perkara *a quo* setelah mempelajari eksepsi dan jawaban yang disampaikan oleh Tergugat dan turut tergugat I bahwa salah satu materi eksepsinya adalah mengenai

Halaman 58 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim





kewenangan absolute (Pasal 134 HIR ) maka sebelum majelis memeriksa materi perkara Majelis Hakim telah memberikan putusan sela dengan amar sebagai berikut ;

**“ M E N G A D I L I “**

1. Menolak eksepsi Para tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur klas I A Khusus berwenang memeriksa dan mengadili perkara No : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak berperkara melanjutkan perkara ini dengan memeriksa pokok perkara ;
4. Menanggukhan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut ;

1. Foto kopi Surat ketetapan Pajak Hasil Bumi No: 750 atas nama Enteng Bin Sadan, yang diberi tanda P-1;
2. Foto kopi Leter C No. 750 atas nama Enteng Bin Sadan, yang diberi tanda P-2;
3. Foto kopi Surat Keterangan Waris, tertanggal 26 Maret 2019 yang telah dicatat dalam buku register kelurahan Cakung dengan nomor: 34/ 1.711.312 dan tercatat dalam buku register Kecamatan Cakung dengan nomor: 338/1.711.1, yang diberi tanda P-3;
4. Foto kopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Moestadjab M.A tertanggal 19 Oktober 2020, yang diberi tanda P-4;
5. Foto kopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh Moestadjab M.A tertanggal 19 Oktober 2020, yang diberi tanda P-5;
6. Foto kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) yang dibuat dan ditandatangani oleh Moestadjab M.A tertanggal 19 Oktober 2020, yang diberi tanda P-6;
7. Foto kopi Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Moestadjab M.A tertanggal 4 Juni 2021, yang diberi tanda P-7;
8. Foto kopi Surat Pengantar No. 420/0010/09/XI/2020 yang ditanda tangani oleh Pengurus RT 010/ 09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, tertanggal 20 Oktober 2020, yang diberi tanda P-8;
9. Foto kopi Surat Pengantar Pengantar Nomor: 307/1.711.1/20 yang ditandatangani oleh Lurah Jatinegara, Jakarta Timur tertanggal 04 November 2020, yang diberi tanda P-9;



10. Foto kopi Surat Kelurahan Jatinegara Nomor: 349/1.711.1 perihal Penjelasan Girik C No.750 atas nama Enteng Bin Sadan dan Girik C No. 2146 atas nama Amaroh Binto Domat tertanggal 27 Juli 2021, yang diberi tanda P-10;
11. Foto kopi surat Permohonan Kantor Hukum Mart & Partners Nomor : 0401/MP/IX/2021 tanggal 19 Juli 2021 yang diberi tanda bukti P-11a;
12. Foto kopi Surat Penjelasan Kantor Kelurahan Jatinegara tanggal 13 September 2021 yang diberi tanda bukti P-11b ;
13. Fotokopi surat Penjelasan Kelurahan Jatinegara Nomor 35.3/1.711.1 tanggal 8 Juni 2020 yang diberi tanda bukti P-12a ;
14. Foto kopi Surat Permohonan Kantor Mart & Partners ke Kelurahan Penggilingan Noor ; 0410/MP/IX/2021 tanggal 28 September 2021 yang diberi tanda bukti P-12b;
15. Foto kopi surat Penjelasan Kelurahan Penggilingan Nomor 530/1.711 tanggal 11 Oktober 2021 yang diberi tanda bukti P-12c ;
16. Fotokopi Instruksi Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor ; 17 tahun 2020 tanggal 27 Februari yang diberi tanda bukti P-13 ;
17. Foto kopi Salinan Putusan nomor ; 02/6/2008/PTUN-JKT tanggal 16 Februari 2008 yang diberi tanda bukti P-14 ;
18. Foto kopi salinan Putusan Banding Nomor 234/B/2008/PT>TUN.JKT tanggal 16 Februari 2009 yang diberi tanda bukti P-15 ;
19. Foto kopi Salinan Putusan Kasasi Nomor : 250.K/tun/2009 tanggal 24 Nopember 2009 tanggal 24 Nopember 2009 yang diberi tanda bukti P-16 ;
20. Forokopi Sertifikat HPL 10 serta penjelasan Pembebasan Abdul Halim 7 Amir Haris yang diberi tanda bukti P-17 ;
21. Foto kopi surat tanda laporan pengaduan nomor : LP/859/K/V/2021/RES.IT tanggal 30 Mei 2021, yang diberi tanda bukti P-18 ;
22. Foto kopi foto-foto Penggugat dan Para Tergugat pada saat mediasi yang difasilitasi oleh Turut Tergugat, yang diberi tanda P-19a;
23. Foto kopi foto-foto Penggugat dan Para Tergugat pada saat mediasi yang difasilitasi oleh Turut Tergugat, yang diberi tanda P-19b;
24. Foto kopi foto-foto Penggugat dan Para Tergugat pada saat mediasi yang difasilitasi oleh Turut Tergugat, yang diberi tanda P-19c;
25. Foto kopi screenshot dari website ATR/BPN (Tergugat 5) atas objek tanah aquo, yang diberi tanda P-20;
26. Foto kopi foto staff ATR/BPN (Tergugat 5) sedang melakukan pengukuran atas tanah aquo, yang diberi tanda P-21a;
27. Foto kopi peta bidang tanah di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan luas 14.376 M2, yang diberi tanda P-21b;



28. Foto kopi tanah aquo berupa tanah sawah, yang diberi tanda P-22;
29. Foto kopi Surat divisi bantuan hukum Dewan Pimpinan Nasional Lembaga Investigasi dan Pengawasan Aset Negara Republik Indonesia (DPN-LIPAN-RI) No : B-005/DBH/LIPAN-RI/IV/2021 tanggal 26 April 2021 perihal permohonan informasi atas pemasangan plang, yang diberi tanda P-23a;
30. Foto kopi surat Lurah Jatinegara No : 203/-076 tanggal 29 April 2021 hal jawaban surat atas pemasangan plang, yang diberi tanda P-23b;
31. Foto kopi surat Kantor Hukum Mart & Partners No. Perm.0409/MP/IX/2021 tanggal 23 September 2021 perihal : permohonan keterangan tanah adat girik C No.750 an. Enteng Bin Sadan dan Girik C No.2146 an Amaroh Binti Domat, Girik C No, 1282 an R. Jasin Bin Djambiri, Girik C No. 2103 an Kunin Bin Saimin, Girik C No.620 an Gonong Bin Iman diatas Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Nomor 10/Jatinegara/1997, yang diberi tanda P-24a;
32. Foto kopi surat Kantor Hukum Mart & Partners No. Konf.0107/MP/V/2021 tanggal 31 Mei 2021 perihal Permohonan untuk audiensi terkait pembahasan permohonan Sertifikat diatas Surat Girik C No.750 persil 39 S II an Enteng Bin Sadan dan Girik C No. 2146 persil 39 S I an Amaroh Binti Domat, Surat Girik C No.1282 Persil 42 S I an R. Jasin, yang diberi tanda P-24b;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing bukti tersebut telah diberi materai cukup, maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat dipersidangan Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing dibawah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

**1. Saksi MATSANI;**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para tergugat dan tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan kedua belah pihak berperkara ;
- Bahwa, saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat ada sengketa atas tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek perkara yang disengketakan dalam perkara ini awalnya milik Enteng Bin Sadan yang merupakan kakek dari Para Penggugat dan setahu saksi Enteng Bin Sadan memiliki anak yang bernama Asma Binti Enteng;
- Bahwa Ibu Asma Binti Enteng memiliki anak Mustakim dan Mustajam (Para Penggugat) dan Enteng Bin Sadan merupakan kakeknya Para Penggugat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan kakeknya Para Penggugat yang bernama Enteng Bin Sadan karena saksi dahulu adalah tetangganya sekitar tahun 1960-an saat saksi masih sekolah SD;
- Bahwa, saksi mengetahui letak objek tanah Para Penggugat yaitu terletak di Cakung Pengarengan dahulu RT.10 RW.06 setelah ada pemekaran RT.10 RW.09 dengan luas kurang lebih 4.500 m2 dengan lebarnya hampir 45m2 dan panjangnya 100m2 dan tanah tersebut dahulu berbentuk sawah yang ditanami padi;
- Bahwa, saksi mengetahui batas-batas obyek sengketa Sebelah Utara tanah milik Amral, sebelah selatan milik Haji Udin, sebelah barat tanah sa'ari, sebelah timur tanah milik Muari;
- Bahwa, setahu saksi tanah sawah milik kakek Para Penggugat tersebut disewakan sampai tahun 2019 dan Sepengetahuan saksi tidak pernah ada pihak lain yang mengklaim tanah milik kakek Para Penggugat yang menjadi objek dalam perkara saat ini;
- Bahwa Sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek dalam perkara ini belum pernah dialihkan kepada pihak lain dan saksi mengetahui karena dahulu saksi bertempat tinggal tidak jauh dari objek tanah dalam perkara ini karena satu RT;
- Bahwa awalnya tanah yang menjadi objek dalam perkara ini digarap sendiri, kemudian setelah Enteng Bin Sadan meninggal tanah tersebut digarap oleh anaknya yang bernama ibu Asma sekitar tahun 1970-an. Lalu setelah Ibu Asma meninggal tahun 1976-an tanah tersebut menjadi milik anaknya Ibu Asma yang bernama Mustakim dan Mustajam (Para Penggugat);
- Bahwa, setahu saksi tanah tersebut menjadi tanah sawah dan digarap sendiri oleh Para Penggugat sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa, sepengetahuan saksi belum pernah mendengar ada pembebasan lahan disekitar tanah pengarengan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembebasan lahan atas tanah tersebut oleh Pemprov DKI Jakarta pada tahun 1997;
- Bahwa saksi tidak tahu diatas tanah HPL tersebut ada SHGB yang terbit tahun 2016;
- Bahwa. saksi mengetahui tanah tersebut milik Enteng Bin Sadan karena saksi pernah melihat surat-suratnya dan saksi juga memiliki tanah disekitar tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai bukti T-1.6a, dan Saksi tidak pernah melihat tanah tersebut sudah dikavling-kavling;

Halaman 62 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2019 tanah tersebut sudah tidak digarap karena tanah tersebut sudah ada urugan tanah;
- Bahwa setahu saksi dahulu Para Penggugat tinggal diperkampungan sekitar tanah yang menjadi objek dalam perkara ini, namun saat ini Para Penggugat sudah pindah tempat tinggalnya di daerah Tambun; sekitar 10 (sepuluh) tahun yang lalu, namun tanah Para Penggugat masih ada yang menjadi objek dalam perkara saat ini dan saksi tidak tahu alasan Para Penggugat pindah ke Tambun;
- Bahwa, setahu saksi tanah kepemilikan kakek Para Penggugat masih berbentuk surat girik dan saksi tidak mengetahui tentang kebenaran atas girik tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat plank diatas tanah sengketa dan saksi tidak mengetahui bukti P-34.13 mengenai Penggugat pernah dikirimkan surat dari pengawasan PUNPL Pulogadung (bukti P-34.13);
- Bahwa saksi mengetahui kalau disekitar objek tanah perkara saat ini telah dibangun rumah susun dan saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah rumah susun disekitar tanah objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun tembok keliling disekitar tanah tersebut adalah pemiliknya yaitu Mustajab dan Mustakim (Para Penggugat) dan yang mengurug tanah tersebut adalah Para Penggugat dan Tanah tersebut diurug karena Para Penggugat berniat untuk menjual tanah tersebut;
- Bahwa, setahu saksi dahulu Ibu Asma tinggal disekitar pengarengan namun rumahnya saat ini sudah dijual karena daerah tempat tinggalnya sudah dibebaskan dan saat ini sudah menjadi kawasan dan nama suami Ibu Asma yaitu Bapak Mudakir;
- Bahwa, setahu saksi yang meninggal terlebih dahulu adalah suaminya Ibu Asma baru setelah itu Ibu Asma meninggal dunia sekitar tahun 1987 dan Para Penggugat tinggal bersama dengan Ibu Asma sewaktu Ibu Asma masih hidup kemudian Para Penggugat pindah ke Tambun sekitar tahun 2012;
- Bahwa sewaktu Ibu Asma masih hidup tanah tersebut digarap sendiri oleh Ibu Asma dan hasil dari garapan dinikmati sendiri. Namun setelah Ibu Asma meninggal dunia tanah tersebut disewakan untuk digarap oleh orang lain hingga Terakhir kali orang lain menggarap tanah tersebut yaitu sekitar tahun 2000-an karena penggarapnya meninggal dunia;

Halaman 63 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- Bahwa, setahu saksi setelah penggarap pertama meninggal dunia, tanah tersebut digarap oleh Pak Roin orang dari daerah Indramayu sampai dengan tanah tersebut diurug;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyebab tanah tersebut menjadi objek perkara saat ini dan sepengetahuan saksi karena tanah tersebut ada yang mengklaim atas tanah milik Para Penggugat, maka pihak dalam perkara ini adalah PT Cakra dengan Para Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak pernah menjabat sebagai RT atau RW di daerah tempat tinggal saksi dan saksi pernah diperlihatkan surat girik atas tanah tersebut oleh Bapak Mustajab (Penggugat) pada saat saksi sedang main di sekitar tanah tersebut sekitar tahun 2018;
- Bahwa saksi terakhir kali bertemu dengan Para Penggugat sekitar 2 (dua) atau 3 (tiga) bulan yang lalu, dan saksi sebelumnya juga pernah bertemu dengan para Penggugat karena saksi sering main ke rumah Para Penggugat di daerah Tambun;
- Bahwa saksi pernah menjadi calo atas tanah Para Penggugat untuk menjual tanah tersebut namun tanah tersebut belum terjual;
- Atas keterangan saksi Penggugat dan Para tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. **Saksi MAT RAIS,;**

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat namun tidak ada hubungan kekeluargaan dengan Para Penggugat dan dengan Para tergugat saksi tidak kenal ;
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan Para tergugat ada sengketa mengenai sebidang tanah waris dari Ibunya Para Penggugat yang bernama Ibu Asma Binti Enteng di daerah Kampung Pengarengan dahulu RT.10 RW.06 namun setelah ada pemekaran berubah menjadi RT.10 RW.09 sekarang;
- Bahwa, setahu saksi luas tanah milik Para Penggugat sekitar 4.000 m<sup>2</sup> dan setahu saksi tanah tersebut berbentuk tanah sawah, namun tanah tersebut sudah diurug sekitar tahun 2021-2022 dan saksi tidak tahu siapa yang mengurug tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi orang tua Penggugat Ibu Asma dahulu bertempat tinggal di Kampung Rawa Gelam dan Saksi tinggal di daerah kampung pengarengan dan Jarak antara tempat tinggal Ibu Asma dengan Kampung Pengarengan sekitar 500 meter;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Tanah milik Para Penggugat memiliki batas wilayah sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan tanah Amroh Binti Domad, sebelah selatan berbatasan dengan tanah Saarih, sebelah barat berbatasan dengan tanah saari dan sebelah timur berbatasan dengan tanah muari;
- Bahwa saksi kenal dengan para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar pembebasan atas tanah waris milik Para Penggugat yang diperoleh dari almarhum Ibu Asma dan Tanah milik Para Penggugat pernah digarap oleh Bapak saksi yang bernama Bapak H. Ilham sebelum tahun 1980 dan Pada tahun 2000 bapak saksi sudah tidak menggarap tanah milik Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menggarap tanah milik Para Penggugat tersebut setelah Bapak saksi meninggal dunia dan Ibu Asma masih hidup pada saat bapak saksi menggarap tanah tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Ibu Asma Binti Enteng, jadi nama orangtuanya adalah Enteng dan Sepengetahuan saksi Ibu asma tidak memiliki saudara kandung lainnya dan setahu saksi Ibu Asma hanya memiliki 2 (dua) orang anak yang bernama Mustakim dan Mustajab (Para Penggugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun 1997 ada pembebasan lahan tanah oleh Pemprov DKI Jakarta sehingga timbul HPL 10 dan saksi tidak mengetahui diatas tanah tersebut ada SHGB 1337 dan saksi tidak mengetahui tanah tersebut dikelola oleh Pemprov DKI Jakarta dan Saksi hanya pernah mendengar kalau tanah tersebut dikelola oleh PT Cakra;
- Bahwa saksi mengetahui ada pengurangan tanah dilokasi tersebut dan saksi tidak mengetahui siapa yang mengurug tanah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah dipagar keliling, namun saksi tidak mengetahui siapa yang memagar sekeliling tanah tersebut dan Saksi tidak pernah mendengar atau melihat kalau tanah tersebut ada yang sedang memasarkan untuk dijual baik lewat brosur atau lainnya;
- Bahwa , saksi mengetahu pemilik tanah tersebut adalah Enteng dari sebelum tahun 1970 dan Saksi melihat ke lokasi tanah tersebut sekitar 1 (satu) minggu yang lalu;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, Mustakim (Penggugat) tinggal di daerah Tambun karena dahulu tempat tinggal orangtua Para Penggugat yang berada di daerah kampung Rawa Gelam kena gusur;

Halaman 65 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Nahwa Saksi pernah diperlihatkan fotokopi girik saat berada dilokasi objek sengketa tanah saat ini, namun saksi lupa kapan waktu diperlihatkan fotokopi girik tersebut dan Saksi pernah mendengar tentang PT Cakra mengelola salah satu lahan tanah, namun saksi tidak tahu lahan mana yang dikelola oleh PT Cakra ;
- Bahwa, setahu saksi diatas tanah sengketa sudah ada plank Bank Artha Graha dan saksi tidak mengetahui kapan waktu dipasangnya plank Bank Artha Graha tersebut dan plank Bank Artha Graha tersebut berada dilokasi tanah tersebut kurang lebih 1 (satu) tahun yang lalu;
- Bahwa setahu saksi Tanah yang digusur adalah tempat tinggal Para Penggugat, jadi yang digusur bukan tanah yang disengketakan saat ini;

**3. Ahli Prof. Dr. Suparji, SH.,MH,**

- Bahwa, pekerjaan ahli adalah sebagai Dosen pada Fakultas Hukum Universitas ..... dan sebagai Ahli akan menerangkan mengenai PMH ;
- Bahwa, Perbuatan melawan hukum secara yuridis tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengandung unsur adanya perbuatan melawan hukum, unsur kesalahan, unsur kerugian dan adanya kausalitas antara kesalahan dan kerugian tersebut; Awalnya perbuatan melawan hukum hanya melawan peraturan perundang-undangan tetapi setelah adanya putusan yurisprudensi pengertian melawan hukum mengalami perluasan yaitu juga melawan subyektif orang lain, melawan kewajiban yang bersangkutan, melawan ketertiban dan melawan kesusilaan;
- Bahwa untuk melihat kompetensi absolut dan relatif maka dilihat Undang-Undang yang mengatur, jika sudah secara eksklusif undang-undang mengatur tentang kewenangan pengadilan maka sudah termasuk kewenangan absolut karena diatur oleh Undang-Undang. Sejauh pengetahuan saksi sengketa tentang kepemilikan tanah termasuk kewenangan Pengadilan Negeri karena terkait dengan pemulihan hak atas tanah;
- Bahwa, menurut Ahli Girik adalah suatu dokumen yang berkaitan dengan tanah yang memiliki historis karena mengingat masyarakat kita banyak yang belum memiliki kemampuan untuk membuat dokumen kepemilikan tanah dengan sebuah sertifikat, maka girik itu merupakan salah satu bukti hubungan antara seseorang atau subyek hukum atas tanah. Sertifikat memang menjadi bukti yang sempurna kepemilikan atas tanah tetapi tidak mutlak. Demikian pula dengan masyarakat konvensional atau masyarakat



yang belum bisa membuat dokumen sertifikat, maka bukti hubungan antara subyek hukum atas tanah yaitu melalui Girik;

- Bahwa sepengetahuan ahli bahwa terhadap pembebasan suatu objek tanah dan adanya pelepasan hak atas tanah tersebut dan kemudian melahirkan hak atas tanah yang baru maka konsekuensinya adalah bukti kepemilikan atau bukti hubungan hukum atau bukti penguasaan objek yang sebelumnya adalah dicabut atau dinyatakan tidak berlaku. Dengan demikian kalau ada suatu pelepasan hak atas tanah akan tetapi masih ada bukti sebelumnya maka dapat dikategorikan pembebasan tanah tersebut dapat dikatakan tidak sah menurut hukum karena bukti kepemilikan sebelumnya masih berlaku atau belum dicabut;
- Bahwa secara yuridis dalam UUPA tidak mengatur tentang hak atas tanah berupa HPL, yang ada hanya Hak Milik, Hak Guna Usaha. HPL secara filosofis muncul sebagai manifestasi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara. Sebagai bentuk penguasaan negara tersebut, HPL diberikan oleh negara kepada BUMN, pemerintah pusat, pemerintah daerah dalam rangka mengelola, menguasai. Dalam rangka menguasai dan mengelola tersebut maka pemilik HPL bisa mengelola sendiri dan juga bisa mengajak pihak ketiga untuk mengerjakan. Dalam konteks pemberian hak kepada pihak ketiga tersebut bukan pelepasan hak tetapi perjanjian penggunaan tanah. Berbeda dengan konteks pemberian HGB beralaskan Hak Milik itu adalah pelepasan hak. Maka HGB yang berdasarkan HPL maka merupakan perjanjian penggunaan tanah, oleh karena sah tidaknya HGB tersebut jika didasarkan pelepasan hak maka hal tersebut tidak sesuai dengan hakekat HPL. Karena fungsi dasarnya adalah tanah negara, bahwa Negara yang menguasai tetapi negara tidak mampu untuk mengelola sebaik mungkin maka kemudian diberikan kepada pihak ketiga, namun pihak ketiga tersebut tetap berada dalam kendali Negara, maka rubah perjanjian penggunaan tanah. HGB diatas Hak Milik boleh saja asalkan konteksnya adalah perjanjian penggunaan tanah;
- Bahwa benar HGB bisa dijadikan jaminan dan diletakkan Hak Tanggungan tetapi konteksnya adalah HGB berdasarkan alas Hak Milik karena adanya pelepasan hak, sehingga HGB bisa dijadikan jaminan. Akan tetapi ketika HGB beralaskan dari HPL, maka sepengetahuan ahli hal tersebut tidak diperbolehkan. Misalnya HPL suatu kementerian kemudian dikerjasamakan dengan swasta atau PT, kemudian dijaminakan kepada Bank dan Bank tersebut memberikan fasilitas kredit, lalu debitur tidak bisa melunasi



sehingga mengakibatkan tanahnya dilelang sebagai pembayaran dan akibatnya negara menjadi kehilangan atas tanah, maka hal itu yang tidak diperbolehkan. Jadi HGB beralaskan Hak Milik diperbolehkan dijaminan, sedangkan HGB berdasarkan HPL dalam rangka mencegah hilangnya hak atas tanah negara tersebut menurut pengetahuan ahli hal tersebut tidak diperbolehkan;

- Bahwa untuk mengidentifikasi perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Pertama adanya unsur perbuatan melawan hukum yang terpenuhi karena bisa menimbulkan kerugian negara, sehingga subyektif negara bisa menjadi hilang karena kemungkinan bisa dilelang oleh lembaga keuangan dan disisi lain HPL yang dikuasai negara tidak boleh hilang sehingga melawan peraturan Undang-Undang, sehingga unsur melawan hukumnya terpenuhi. Kedua, unsur kesalahan, kesalahan dalam arti ini bahwa pihak ketiga seharusnya tidak menjaminkan HGB yang beralaskan HPL tersebut, tetapi faktanya dijaminan sehingga unsur kesalahan terpenuhi. Ketiga, unsur adanya kerugian, dalam konteks perjanjian penggunaan tanah tersebut ada tarif atau biaya yang harus dibayar oleh pihak ketiga kepada pemegang HPL, maka jika HPL tersebut hilang timbul suatu kerugian. Keempat, unsur kausalitas atau hubungan sebab akibat, yaitu bahwa kesalahan tadi menimbulkan kerugian bagi pemegang HPL. Maka perbuatan menjaminkan HGB yang beralaskan HPL tersebut termasuk kualifikasi perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Negara ketika memberikan HGB kepada pihak ketiga dan ada perjanjian penggunaan tanah maka dalam hal tersebut diatur tentang tarif atau biaya yang harus dibayar oleh pihak ketiga kepada pemegang HPL. Dalam hal ini misalnya ada PP N0.18 tahun 2021 secara jelas mengatur tentang penggunaan HPL yang menurunkan adanya HGB maka harus ada iuran atau tarif yang harus dibayar oleh pihak ketiga yang memanfaatkan HPL, maka Negara akan mendapatkan masukkan atas biaya yang dibayar oleh pihak ketiga tersebut;
- Bahwa Pencabutan sepihak misalnya oleh pejabat pemerintahan yang kemudian tidak adanya sebuah dasar hukum atau dalam proses sengketa, maka ahli berpendapat bahwa perbuatan tersebut melawan hak subjektif orang lain, karena dengan pencabutan tadi seseorang menjadi kehilangan haknya. Hak subjektif adalah hak yang lahir adanya perbuatan hukum, misalnya hak atas tanah. Selain unsur melawan hukum, ada unsur kerugian yaitu surat yang semula diakui tadi menjadi dirugikan karena menyebabkan kehilangan haknya disebabkan pencabutan tersebut. Dan hal tersebut





merupakan kesalahan karena tidak sesuai dengan ketentuan yaitu dalam proses pencabutan suatu dokumen atau bukti tidak bisa serta merta melainkan harus ada proses hukum dan tidak bisa dilakukan secara sepihak. Maka dengan demikian ada hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian yang diderita oleh subjek hukum. Maka melihat konstruksi dari perbuatan berdasarkan fakta serta kaitannya dengan unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka perbuatan tersebut termasuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum;

- Bahwa hubungan subjek hukum atas tanah ada 2 (dua) hal, yaitu hubungan penguasaan dan hubungan hukum yang dikenal dengan eigendom, maka keluar bukti-bukti sebagai hubungan hukum berupa alat bukti. Alat bukti dalam konteks tadi yang sempurna adalah sertifikat, namun pada sisi lain sebagai historis dalam masyarakat kita masih ada yang menggunakan girik yang tercatat di letter C, kemudian adanya sebuah kesadaran dari masyarakat untuk mendaftarkan lalu ada faktor kekurangan administrasi atau kelengkapan maka kemudian belum disetujui, namun belum disetujuinya pendaftaran untuk mendapatkan sertifikat tersebut tidak serta menghilangkan hubungan subjek hukum dengan hak atas tanah tersebut karena masih memegang girik. Sertifikat bukan bukti yang mutlak akan tetapi bukti yang sempurna dibandingkan bukti lainnya;
- Bahwa Pada dasarnya secara umum objek yang menjadi sengketa itu secara posisi aquo tidak boleh ada perbuatan-perbuatan hukum baru karena masih dalam konteks perselisihan. Misalnya tanah yang berasal dari pembebasan dari pemerintah kemudian mendapatkan HPL dan dikerjasamakan dengan pihak ketiga, lalu pihak ketiga menjaminkan kepada lembaga keuangan atau bank, ketika pemegang HPL tadi memasang plank sementara objek tadi sudah dijaminkan di Bank, maka tentu akan menimbulkan kerugian bagi yang memiliki objek jaminan tersebut, karena objek tersebut telah dijaminkan oleh pihak ketiga dan pihak ketiga tersebut memiliki alas hak karena diberi HGB oleh pemegang HPL. Maka ketika pemegang HPL sudah memberikan HGB kepada pihak ketiga dan pihak ketiga sudah menjaminkan kepada Bank, lalu pemegang HPL memasang plank menyatakan sebagai pemegang HPL, maka hal tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena objeknya sudah beralih kepada pihak ketiga maupun kepada pihak Bank secara tidak langsung karena objek sudah dijaminkan;
- Bahwa Pada prinsipnya HPL tersebut adalah bagian dari hak Negara untuk menguasai atas tanah dan kemudian Negara bisa melakukan kerjasama

Halaman 69 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



dengan pihak ketiga, kemudian pihak ketiga bisa diberikan HGB dengan perjanjian penggunaan tanah bukan sebagai pelepasan hak. Kemudian pihak ketiga melakukan perbuatan menjaminkan kepada pihak Bank dan pihak yang menerima jaminan melakukan pihak yang lain maka hal tersebut sudah termasuk perbuatan melawan hukum, karena Negara tidak boleh kehilangan haknya atas tanah tersebut dalam melepaskan HPL kepada pihak lain;

- Bahwa, sebuah putusan harus baik dan benar baik secara prosedural, substansial. Untuk konteks menguji baik dan benar yang pertama harus jelas memberlakukan Undang-Undang yang berlaku dan yang kedua menggunakan teori hukum atau asas-asas hukum yaitu dalam konteks kekuasaan Negara maka untuk mengujinya adalah asas umum pelimpahan kepada pihak lain, maka ketika bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka dapat dikualifikasi adanya cacat hukum dalam produk putusan tersebut;
- Bahwa menurut ahli Pengalihan hak atas tanah ada beberapa sebab, misalkan karena jual beli, warisan, hibah, wakaf dan sebagainya ;
- Bahwa Pemberian HPL kepada pihak lain berasal dari tanah Negara atau berasal dari tanah subjek hukum tertentu, maka penerbitan HPL tersebut harus jelas perolehannya dalam konteks pembebasan apakah dibeli atau disumbangkan. Jika HPL tersebut tidak bisa dibuktikan pembebasannya dan pihak pemegang hak atas tanah tidak pernah merasa melepaskan haknya atas tanah, maka HPL tersebut tidak sah menurut hukum karena bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dan bertentangan dengan hak masyarakat yang menguasai hak atas tanah tersebut berdasarkan girik tersebut;
- Bahwa Jika dapat dibuktikan bahwa masyarakat yang mengklaim atas tanah memiliki alas hak yang jelas atas penguasaan yang jelas kemudian diambil alih oleh intitusi tertentu berdasarkan proses yang tidak bisa dibuktikan secara sah menurut hukum dan terbit sebuah HPL, maka HPL tadi mengingat proses pembebasannya tidak sesuai dengan pemegang hak atas tanah sebelumnya maka dikategorikan pembebasan tanah dan penerbitan HPL tersebut tidak sah menurut hukum karena tidak ada bukti-bukti pembebasan tanah tersebut dan tidak ada pemberian hak kepada pemegang atas tanah sebelumnya;



- Bahwa Seseorang yang memiliki girik dan secara faktual merawat dan mengelola tanah tersebut, maka tentunya orang tersebut memiliki hak untuk memanfaatkan, mengkerjasamakan, menikmati hasil, mendapatkan ganti rugi atas pembebasan, hak-hak ekonomi itu adalah pemberian melekat kepada pemegang hak atas tanah atas girik dan berhak untuk mengurus sertifikat hak milik;
- Bahwa Ketika pemegang girik bermaksud untuk mengalihkan kepada pihak lain selama ada kesepakatan dengan pihak lain tersebut, maka yang bersangkutan adalah mempunyai hak. Misalnya jual beli dalam Pasal 1330 dan Pasal 1338 KUHPerdara terpenuhi dengan baik dan benar maka dapat dilakukan pengalihan hak atau kerjasama dengan pihak lain;
- Bahwa, dalam konteks girik ditinjau dari UU No.15 tahun 1960 maka tidak secara eplisit disebutkan sebagai suatu alat bukti kepemilikan atas tanah tetapi kemudian secara sosiologis diakui sebagai suatu hubungan penguasaan atas tanah karena yang bersangkutan terbukti membayar pajak, pada sisi lain jika girik dikomplikasikan dengan sertifikat itu tentunya adalah berbeda, karena sertifikat secara eplisit dinyatakan sebagai alat bukti, namun jika sertifikat belum terbit maka girik itu sendiri sebagai alat bukti hubungan hukum atau hubungan penguasaan atas tanah dengan seseorang;
- Bahwa Berbeda dengan sertifikat merupakan bukti yuridis dan sosiologis, tetapi dalam girik dalam konteks untuk memastikan maka sesuai konsep hukum perdata siapa yang mendalilkan maka dia yang akan membuktikan, dengan demikian disitulah si pemegang girik atas tanah yang harus membuktikan atas objek atas tanah. Cara memastikannya adalah subjek hukum tersebut dapat menunjukkan secara faktual atas girik dengan data yang ada di lapangan tentang tanah tersebut;
- Bahwa setahu Ahli didalam girik tidak menyebutkan batasan-batasan tentang tanah tetapi kemudian itu menjadi bukti yang menunjukkan objek tanah tadi dan hal ini ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung No.23/K/1962 tanggal 20 Desember 1963 disebutkan bahwa girik bukan sebagai bukti hak milik ;
- Bahwa Yurisprudensi tadi bisa menjadi referensi untuk menilai suatu objek tanah dan tentunya Hakim yang memutuskan tadi sudah memiliki pertimbangan-pertimbangan hukum untuk mengkategorikan girik bukan sebagai bukti hak milik. Bahwa memang betul dalam konteks itu, namun ketika yang bersangkutan memiliki alat hak berupa girik dan secara historis



menyebutkan yang bersangkutan adalah yang berhak maka tidak serta merta kalah dengan sertifikat, karena sertifikat tersebut harus jelas asal usulnya berasal dari pewarisnya atau jual beli atau sebab-sebab peralihan hak lainnya. Jika ada yang menunjukkan girik dan sertifikat tetapi tidak jelas asal usulnya, maka girik itu sebagai suatu alat bukti yang sah;

- Bahwa, menurut ahli dalam konteks pembuktian suatu objek selain berupa surat, saksi, maka hal tersebut merupakan mekanisme suatu alat bukti yang merupakan hubungan antara seseorang dengan girik tadi. Jadi diuji pada konteks yang lebih komperensif lagi untuk menguji tentang sah atau tidaknya dalam hal kepemilikan atas tanah tadi dalam hal perbandingan-perbandingan yang lain, misalnya ada dua pihak yang satu mempunyai sertifikat sebagai pemegang hak dan disisi lain ada pihak pemegang girik, namun sertifikat tersebut muncul secara serta merta dan tidak alasan yang menjadi penyebab lahirnya sertifikat tersebut sedangkan girik mempunyai kelemahan karena tidak menunjukkan batas-batasnya atau tidak menguasai dan sebagainya, maka akan diteliti mana yang lebih kuat, maka menurut pandangan ahli secara historis yang lebih bisa dipertanggungjawabkan adalah girik tersebut karena secara historis memiliki hubungan atas tanah tersebut;
- Bahwa, menurut ahli Tentang pendaftaran tanah yang berasal dari pembebasan tanah mekanisme misalnya suatu subjek hukum berdasarkan transaksi jual beli, kemudian terjadi peralihan hak milik baik dari PPJB ataupun AJB lalu keluar sertifikat, jadi tergantung peralihan hak atas tanah tadi terhadap alas hak awal dan kemudian alas hak yang kemudian muncul berikutnya, misalnya dalam konteks hak atas tanah HGB yang berdasarkan hak milik maka kemudian dilakukan pelepasan hak. Jadi peralihan hak atas tanah berdasarkan UUPA atau PP tahun 1996 atau PP tentang pendaftaran tanah pada prinsipnya ada mekanisme yang memenuhi syarat sahnya sebuah proses transaksi jual beli apabila alas haknya adalah jual beli tadi;
- Bahwa, Mekanisme tentang bagaimana seseorang mengajukan keberatan administrasi atau keberatan di Pengadilan atas objek tanah Negara jangka waktunya 90 (sembilan puluh) hari tetapi secara rinci ahli tidak menjelaskan secara rinci pada konteks menguasai namun pada prinsip dasarnya adalah bahwa kemudian yang perlu ditegaskan adalah indikasi bahwa yang bersangkutan tidak mengetahui proses pembebasan tanah tersebut maka pada saat yang bersangkutan mengetahui bisa melakukan pembelaan haknya. Jadi memang secara formil ada pembatasan tentang waktu tetapi



bisa saja kemudian karena baru diketahui maka bisa dilakukan suatu usaha pemulihan hak tadi itu;

- Bahwa terkait mengenai proses perolehan HGB diatas HPL pendapat ahli pada sebuah kesimpulan HGB diatas HPL tidak bisa dijaminakan itu karena dengan pertimbangan bahwa sejatinya dengan menjaminkan HGB diatas HPL maka akan menyebabkan Negara akan kehilangan hak atas tanah tadi. Secara prosedural proses pemberian hak dari pemegang HPL kepada penerima HGB tadi adalah bukan pelepasan hak tetapi perjanjian penggunaan tanah, maka dengan menggunakan perjanjian penggunaan tanah untuk itu berarti bahwa tanah tadi digunakan oleh pemegang HGB, dengan demikian tidak diperbolehkan untuk dijaminakan kepada Bank tadi. Sebagai contoh misalnya HGB diatas HPL terjadi di Hotel Vulkanik Mensekneg mengalami kendala misalnya dalam penggalangan dana karena tidak bisa menjaminkan. Ahli pada sebuah pendapat berdasarkan teori tentang kronologi pemberian HPL adalah bagian dari hak Negara, maka jika dijaminakan maka Negara berpotensi akan kehilangan Hak atas tanah tadi, maka ahli berpendapat HGB diatas HPL tidak boleh dijaminakan kepada lembaga keuangan atau Bank;
- Bahwa pemegang hak tanggungan yang beritikad baik itu tentunya dalam proses kesepakatan pemberian hak tanggungan tadi tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang kedua adalah bahwa itikad baik tadi proses pemberiannya tidak menimbulkan kerugian akibat ada sebuah data yang tidak benar atau manipulasi dan sebagainya. Yang ketiga, pemberian hak tanggungan yang baik tadi adalah memberikan pembiayaan dengan harga yang wajar dengan ketentuan dan sebagainya. Maka dengan demikian pemegang hak tanggungan itu akan dilindungi karena beritikad baik karena memang proses pemberian hak tanggungan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Bahwa menurut Ahli sertifikat sebagai bukan bukti yang mutlak tetapi sempurna dibandingkan dengan alat bukti yang lain, sempurna juga harus didukung dengan alat bukti yang lain seperti saksi dan sebagainya. Seseorang untuk memulihkan haknya tidak ada masa kadaluarsa. Konteksnya berbeda jika ingin menguji suatu produk hukum berupa sertifikat dalam konteks adanya cacat formil dalam peraturan perundang-undangan atau asas umum pemerintahan yang baik memang ada jangka waktunya kalau bermaksud menguji di Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi ketika yang diuji adalah apakah seseorang mempunyai hak atas tanah atau tidak





maka tidak ada waktu yang membatasinya selama dia bisa membuktikan kepemilikan atas tanah tadi;

- Atas keterangan Ahli tersebut Penggugat dan Para tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil jawabannya Para tergugat dan turut tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi sebagai berikut ;

**Bukti-bukti surat tergugat I sebagai berikut ;**

1. Foto kopi Akta Amandemen (Perubahan) Perjanjian Kredit No. 214 tanggal 24 Agustus 2011 dibuat oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH., MSi , yang diberi tanda T.1-1a;
2. Foto kopi Akta Perjanjian Kredit No. 293 tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH., MSi, yang diberi tanda T.1-1b;
3. Foto kopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 01337/Jatinegara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 31 Agustus 2006 Jo. Surat Ukur No. 105/2006, yang diberi tanda T.1-2;
4. Foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 39/2008 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 9 Januari 2008, yang diberi tanda T.1-3a;
5. Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 86/2007 tanggal 19 Desember 2007 yang dibuat oleh Yulina Sianipar, SH, PPAT Kotamadya Jakarta Timur, yang diberi tanda T.1-3b;
6. Foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 3054/2009 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tertanggal 16 Oktober 2009, yang diberi tanda T.1-3c;
7. Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 69/2009 tanggal 6 Oktober 2009 yang dibuat oleh Yulina Sianipar, SH, PPAT Kotamadya Jakarta Timur, yang diberi tanda T.1-3d;
8. Foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (ketiga) No. 3017/2012 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tertanggal 16 Juli 2012, yang diberi tanda T.1-3e;
9. Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2/2012 tanggal 25 Januari 2012 yang dibuat oleh Eka Gunawan, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Jakarta Timur, yang diberi tanda T.1-3f;
10. Foto kopi Akta Penyerahan No. 175 tanggal 22 Desember 2016 yang dibuat oleh Notaris Emmy Halim, SH., MKn, yang diberi tanda T.1-4b;
11. Foto kopi Akta Kuasa Untuk Menjual No. 176 tanggal 22 Desember 2016 yang dibuat oleh Notaris Emmy Halim, SH., MKn, yang diberi tanda T.1-4c;



12. Foto kopi Akta Perjanjian Pengosongan No. 177 tanggal 22 Desember 2016 yang dibuat oleh Notaris Emmy Halim, SH.,MKn, yang diberi tanda T.1-4d;
13. Foto kopi foto Aset SHGB No. 1337/Jatinegara tahun 2007, yang diberi tanda T.1-12;
14. Foto kopi Plang Tergugat 1 diatas bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara, yang diberi tanda T.1-13;
15. Foto kopi foto Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Timur informasi detail perkara No. 316/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim, yang diberi tanda T.1-14a;
16. Foto kopi foto Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Timur informasi detail perkara No. 425/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim, yang diberi tanda T.1-14b;
17. Foto kopi foto Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Timur informasi detail perkara No. 738/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim, yang diberi tanda T.1-14c;
18. Foto kopi Putusan Pengadilan Militer Utama Nomor 6 K/PMU/BDG/AD/II/2022 tanggal 30 Maret 2022, yang diberi tanda T.1-15;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing bukti telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat dipersidangan Tergugat I juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

**1. Saksi DARYANTO ;**

- Bahwa, saksi I bekerja di PT BAS (Bakti Arta Sejahtera) dan PT Bas satu grup dengan PT Bank Artha Graha. Untuk sistem administrasi saksi dicover oleh PT BAS tersebut dan tidak melalui Bank Artha Graha.
- Bahwa tugas saksi di PT BAS ditetapkan untuk mengamankan asset yang mengalami kemacetan kredit. Jadi PT BAS dan PT Bank Artha Graha adalah dua perusahaan yang berbeda;
- Bahwa, saksi oleh PT BAS pernah ditugaskan untuk pengamanan asset tanah yang ada di Jatinegara Saksi bertugas untuk mengamankan, karena adanya kemacetan kredit yang dialami oleh PT Cakra Sarana Persada terhadap Bank Artha Graha dari tahun 2016. Maka sejak saat itu saksi ditugaskan untuk melakukan pengamanan, mengawasi dan memonitor area tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alas hak yang ada di asset yang saksi amankan tersebut. Namun menurut informasi dari pimpinan yaitu SHGB No.



1337 area yang diklaim oleh Pak Mustajab (Penggugat) yang sekarang jadi sengketa antara Penggugat dan tergugat ;

- Bahwa, saksi tidak pernah melihat yang berkaitan dengan Para Penggugat, karena Pak Mustajab (Penggugat) tidak pernah hadir ke lokasi SHGB No. 1337 yang mengklaim sebagai yang menguasai atau sebagai pemilik;
- Bahwa, setahu saksi dilapangan tidak ada penggarapan karena sekarang kontur tanahnya sudah rata dan rapi yang dulunya merupakan persawahan ;
- Bahwa, mengenai pengamanan terhadap obyek tersebut sepengetahuan saksi SHGB No. 1337 tersebut ada masalah kemacetan kredit oleh PT Cakra Sarana Persada kepada PT Bank Artha Graha sehingga saksi selaku dari PT SGA diperintahkan oleh pimpinan untuk mengamankan, mengawasi dan memonitor asset tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun 2019 ada pengurukan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak memiliki hak;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut ingin dijual. Jadi pada tahun 2019 terjadi pengurukan karena akan dibuat kavling karena berdasarkan catatan kegiatan laporan harian yang dilapangan sebelumnya, maka dari situlah saksi mengetahui;
- Bahwa saksi tidak melihat secara langsung bahwa tanah tersebut ingin dijual namun saksi hanya mengetahui berdasarkan laporan harian dari yang sebelumnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk pembeli sudah banyak karena sering konsumen berkomunikasi tentang kejelasan tanah tersebut, namun secara jumlah total keseluruhannya saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak penjualnya bukan dari pihak PT Bank Artha Graha;
- Bahwa, selama saksi melakukan pengamanan terhadap obyek sengketa tidak pernah melihat ada pihak yang melakukan penguasaan dari pihak ameroth, muaib, mustajab dan mustakin terkait lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar informasi diatas tanah tersebut pernah dilakukan penggarapan oleh orang Indramayu dan dia disuruh oleh penggarap lagi jadi bukan disuruh pemilik tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui diatas tanah sengketa ada plank didepan dan tepasang beriringan yaitu didepan plank Nurlela dan dibelakangnya plank Bank Artha Graha tetapi posisi plank Bank Artha Graha berada didalam pagar tembok sedangkan posisi plank Nurlela berada diluar pagar tembok dan yang memasang plank terlebih dahulu adalah Bank Artha Graha baru setelah itu plank Nurlela menyusul;

Halaman 76 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- Bahwa setahu saksi Di area SHGB No. 1337 terpasang 4 (empat) plank yaitu plank Nurlela, plank Bank Artha Graha, plank Pemda dan plank UPK PIK (dahulu BPIP);
- Bahwa selama saksi mengamankan asset tersebut tidak pernah ada pihak lain /Mustakim dan Mustajab (Para Penggugat) menguasai tanah tersebut;

**2. Saksi RUMI KRESHNA WIBOWO,;**

- Bahwa, saksi bekerja pada tergugat 1 hingga sekarang ini ;
- Bahwa, saksi mengenali bukti buktiT-1.1 a dan bukti T-1.1b, bukti T.1.1a yaitu hutang PT Cakra Sarana Persada terhadap Bank Artha Graha tahun 2007 dengan asset yang berada di Jatinegara dan bukti T.1.1b ada penambahan kredit dari PT Cakra Sarana Persada dan saksi tidak ada tanda tangan dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T.1.2 dan bukti T.1.3 adalah sertifikat HGB yang dikuasai oleh tergugat sebagai jaminan kredit tergugat II pada tergugat I;
- Bahwa, setahu untuk jaminan hutangnya tersebut tergugat II telah menyerahkan 3 (tiga) sertifikat yang diberikan hak tanggungan sebagai jaminan hutan PT Cakra Sarana Persada atas nama PT Cakra Sarana Persada untuk lokasi yang sama;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T.1.4 a – d sebagai Akta pada saat pelepasan kepada Bank Artha Graha untuk bisa dijual dan bukti T.1.5 a, b, dan c dan T.1.6, dari bukti tersebut Bank Artha Graha menemukan bahwa dilokasi tanah tersebut dilakukan penjualan;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T.1.10 a sebagai perjanjian pokok awal dan bukti T.1.10 b sebagai perubahan sebagai penambahan kredit;
- Bahwa, Saksi mengetahui tentang bukti yang berkaitan dengan kredit PT Cakra Sarana Persada karena saksi sebagai auditor yang bertugas memeriksa bahwa seluruh pemberian kredit, asset yang dijaminan telah memenuhi persyaratan dan saksi tidak mengetahui yang menandatangani perjanjian dari pihak Bank Artha Graha, kalau tidak salah direkturnya Bapak Nugroho;
- Atas keterangan saksi tersebut kuasa Para tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tergugat II sebagai berikut ;

1. Fotokopi Berita Acara Pengakhiran sebagian perjanjian pengembangan dan pembangunan proyek lingkungan pemukiman atas sebageian lahan hak pengelolaan nomor : 10 /Jatinegara dalam areal kerja BPLIP Pulogadung nomor ; 3153/PU.01.02 yang diberi tanda bukti T.2-1 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Lokasi lahan HGB yang diberi tanda bukti T.2-2 ;
3. Fotokopi Pernyataan Keputusan Rapat PT Cakra Sarana Persada nomor ; 04 yang diberi tanda bukti T.2-3 ;
4. Fotokopi Perseroan Terbatas Nomor ; 63 yang diberi tanda bukti T.2-4 ;
5. Fotokopi Sertifikat HPL Nomor : 10 Jatinegara yang diberi tanda bukti T.2-5 ;
6. Fotokopi Sertifikat HGB Nomor : 1337 Jatinegara yang diberi tanda bukti T.2-6 ;
7. Fotokopi Sertifikat HGB Nomor 1664 Jatinegara yang diberi tanda bukti T.2 -7 ;
8. Fotokopi Sertifikat HGB Nomor 1636 Jatinegara yang diberi tanda bukti T.2-8 ;
9. Fotokopi Sertifikat HGB Nomor ;448 Jatinegara yang diberi tanda bukti T.2 – 9;;
10. Fotokopi Perjanjian kerja sama tentang Pengembangan dan Pembangunan Proyek Lingkungan Pemukiman dalam areal kerja BPLIP Pulogadung tanggal 1 Nopember 1990 yang diberi tanda bukti T.2-10 ; ;
11. Fotokopi Perjanjian kerja sama antara Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta dan PT Cakra Sarana tentang Pengembangan dan Pembangunan Proyek Lingkungan Pemukiman dalam areal kerja BPLIP Pulogadung tanggal 11 Oktober 2006 yang diberi tanda bukti T.2-11 ;
12. Fotokopi Perjanjian kredit Nomor : 27 tanggal 12 Desember 2007 yang diberi tanda bukti T2-12 ;
13. Fotokopi Perjanjian kredit Nomor : 59 tanggal 18 September 2008 yang diberi tanda bukti T2-13 ;
14. Fotokopi Perjanjian kredit Nomor : 23 tanggal 10 September 2007 yang diberi tanda bukti T2-14 ;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan nomor : 39 tahun 2008 yang diberi tanda bukti T2-15 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing bukti telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat dipersidangan Tergugat II juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu **ERBIN SIHITE** yang dibawah sumpah menurut tata cara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa, saksi kenal dengan tergugat II karena dahulu saksi pernah bekerja di PT Cakra Sarana Persada sejak tahun 1992 sampai dengan kurang lebih tahun 2009 dan PT Cakra Sarana Persada bergerak dalam bidang developer atau pengembang;
- Bahwa, saksi di PT Cakra Sarana Persada bekerja dibagian divisi legal dan pertanahan di PT Cakra Sarana Persada;

Halaman 78 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi pernah mendengar tentang HPL 10 yang merupakan kerjasama antara PT Cakra Sarana Persada dengan Pemda DKI;
- Bahwa setahu saksi awalnya PT Cakra Sarana Persada mendapatkan SP3L untuk melakukan pembebasan lahan dan dengan adanya SP3L tersebut PT Cakra Sarana Persada melakukan pembebasan lahan di daerah kelurahan Penggilingan dan Kelurahan Jatinegara pada tahun 1991 dan ternyata didalam lahan tersebut sudah ada SK Penguasaan Lahan Pemda DKI tahun 1989 dimana disana ada lokasi industri besar dan industri kecil.
- Bahwa Pada saat itu PT Cakra Sarana Persada berada di lokasi industri kecil. Dalam proses pembebasan tanah tersebut ternyata ada tanah BPLIP Pulogadung dan akhirnya saling mengunci. Saat itu kepala BPLIP nya Bapak Helmi. Dan waktu itu keluar Kepres yang menyebutkan bahwa tanah pemerintah pusat atau daerah tidak boleh ditukar guling dengan swasta, maka kami mencari terobosan untuk melakukan kerjasama pengembangan wilayah Jatinegara dan Penggilingan. Karena BPLIP sudah memiliki SK penguasaan lahan, maka tanah tersebut semuanya di HPL kan terlebih dahulu, jadi selanjutnya dimohonkan HGB, dalam proses ini sebagian sudah berlanjut ditandatangani oleh Gubernur saat itu Bapak Soerjadi Soedirdja dengan PT Cakra Sarana Persada perjanjian kerjasama pengembangan wilayah BPLIP Pulogadung pada tahun 1992. Maka atas dasar perjanjian kerjasama tersebut dimulai adanya pengembangan perumahan Jatinegara Baru. Kemudian setelah adanya pengembangan baru mulailah dimasukkan tanah PT Cakra Sarana Persada di wilayah SK tersebut dan dibentuklah ada HPL 1, HPL 10, HPL 2 dan HPL 4. HPL 2 di perumahan Jatinegara Baru, HPL 1 seberang jalan kampung Entik, HPL 4 yang menjadi danau atau waduk dan HPL 10 ini lokasinya kurang lebih 15 Hektar dan yang sudah di HGB kan luasnya kurang lebih 7 - 8 hektar yang sekarang menjadi apartemen, rupanya ada masih kurang lebih 5 Hektar dan itulah yang menjadi masalah saat ini dikuasai oleh orang-orang tertentu. Dalam proses berjalan kemudian BPLIP dilikuidasi sehingga perjanjian tersebut menjadi tidak berjalan. BPLIP dilikuidasi tetapi BPLIP tidak diwakili oleh siapapun yang bekerjasama dengan PT Cakra Sarana Persada, jadi BPLIP langsung dibubarkan dan jadilah Unit Usaha Kecil. Sehingga ini yang sekarang menjadi masalah hingga saat ini. PT Cakra Sarana Persada sudah mengirimkan surat kepada Badan Pengelolaan Asset Negara ditembuskan ke Gubernur dan hingga saat ini belum ada SK yang turun. Sehingga tanah di HPL 10 tersebut banyak dikuasai oleh preman dan kemudian muncullah kavling dan sebagainya. Kemudian PT Cakra Sarana Persada diberikan Hak Tanggungan oleh Bank Artha Graha, karena PT Cakra Sarana Persada tidak mampu lagi untuk menguasai;

Halaman 79 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setahu saksi selama pembebasan lahan HPL 10 tidak ada permasalahan, ada masalah baru 2 tahun belakangan ini. Jika memang benar ada permasalahan sertifikat tersebut seharusnya sudah digugat sejak dahulu. Karena saat itu PT Cakra Sarana Persada dengan BPLIP untuk mengawasi tanah yang dikerjasamakan melibatkan Polsek, Koramil. Jadi dikontrol laporan oleh BPLIP setiap minggu apa hasil dilapangan. Kemudian yang menjadi permasalahan setelah tanah tersebut dikavlingkan masuk Bank Artha Graha karena tanah tersebut sudah dijadikan jaminan dan kemudian muncul gugatan karena yang membeli tanah tersebut minta dikembalikan uangnya dan sepengetahuan saksi yang menjual tanah tersebut adalah perorangan;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti T.1.6a dan T.1.6b tersebut, namun bukan PT Cakra Sarana Persada yang menjual. Saksi tidak melihat bukti tersebut ditempel di lokasi. Yang membuat brosur tersebut adalah preman yang berada di lokasi tersebut;
- Bahwa, saksi melihat lokasi tanah yang disengketakan pada saat saksi diundang oleh Bank Artha Graha pada saat ingin menguasai lahan tersebut sekaligus menunjukkan batas-batas sertifikat HGB pada saat saksi masih pensiun sekitar tahun 2022;
- Bahwa, mengenai pemasangan plank oleh ahli waris tersebut diatas SHGB yang terletak diatas tanah HPL, tetapi saksi tidak mengetahui kapan pemasangan plank ahli waris tersebut dilakukan;
- Bahwa, saksi tidak tahu persis kapan tanah tersebut menjadi agunan Bank Artha Graha karena ada di Direksi;
- Bahwa setahu saksi SHGB No.1337 termasuk ke dalam agunan Bank Artha Graha;
- Bahwa Saksi tidak ikut dalam pengecekan lokasi dalam proses pembebanan Hak Tanggungan SHGB No.1337 dan setahu saksi Status kredit PT Cakra Sarana Persada terhadap Bank Artha Graha sedang mengalami kemacetan;
- Bahwa atas kemacetan yang dilakukan oleh tergugat II tersebut Sudah pernah ada pelepasan agunan dari PT Cakra Sarana Persada ke Bank Artha Graha, namun saksi tidak tahu persis;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat Akta penyerahan sertifikat ke Bank Artha Graha, tetapi berdasarkan informasi yang saksi dengar dari Direksi akta penyerahan Sertifikat itu sudah diserahkan ke Bank Artha Graha;
- Bahwa, selama saksi bekerja di PT Cakra Sarana Persada ada aktifitas kerjasama KSO yaitu salah satunya pembangunan apartemen di tanah tersebut dan Kerjasama KSO dalam rangka pengembangan wilayah;

Halaman 80 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa untuk HPL 10 yang saksi tahu BPLIP dulu membebaskan tanah dengan SK Gubernur, kemudian PT Cakra Sarana Persada juga melakukan pembebasan tanah, setelah PT Cakra Sarana Persada melakukan pembebasan tanah baru diketahui ada SK BPLIP diatas tanah tersebut. Karena SK BPLIP lebuah dahulu keluar maka PT Cakra Sarana Persada harus mengikuti SK Gubernur tersebut, maka tanah PT Cakra Sarana Persada digabungkan menjadi tanah HPL terlebih dahulu. Setelah tanah tersebut semuanya di HPL kan lalu dimohonkan HGB nya atas nama PT Cakra Sarana Persada. Yang menjadi persoalan saat ini adalah dilikuidasinya BPLIP oleh Presiden Jokowi, setelah dilikuidasi berubah menjadi unit perusahaan.
- Bahwa, setahu saksi PT Cakra Sarana Persada melakukan pembebasan tanah pada tahun 1991 dan berjalan selanjutnya;
- Bahwa semua yang termasuk didalam SHGB No.1337 semuanya setahu saksi telah dibebaskan dan Pada saat PT Cakra Sarana Persada melakukan pembebasan lahan telah mengambil surat-surat pemegang hak atas tanah sebelumnya;
- Bahwa, Saksi pernah mengikuti beberapa kali koordinasi dengan Kelurahan, yang saksi ingat saat itu saksi diundang kerana ada komplain dari pembeli kavling disitu antara tahun 2011-2012 termasuk disitu ada pengacaranya yang bernama Bapak Malau dan ada konsumen/pembelinya, lalu saat itu saksi menjelaskan sejarah tanah SHGB No.1337 dan termasuk surat-surat yang berada di Kelurahan;
- Bahwa saksi lupa kapan SHGB No.1337 tersebut dijadikan agunan dan Luas tanah SHGB No.1337 kurang lebih 7 Hektar dan tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat termasuk dalam tanah SHGB No.1337;
- Atas keterangan saksi tersebut kuasa Para tergugat dan kuasa Para Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan tergugat III dan IV sebagai berikut ;

1. Foto kopi relaas panggilan sidang No. 156/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 17 Mei 2022, yang diberi tanda T.III.IV-1;
2. Foto kopi relaas panggilan sidang No. 287/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 2 Juni 2022, yang diberi tanda T. .III.IV-2;
3. Foto kopi surat panggilan sidang No. 292/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 6 Juli 2022, yang diberi tanda T. .III.IV-3;

Halaman 81 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



4. Foto kopi Peta gambar situasi Nomor 84 tahun 1996, yang diberi tanda T. .III.IV-4;
5. Foto kopi Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1227 Tahun 1989 tentang penyempurnaan lampiran Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1251 Tahun 1986 tanggal 29 Juli 1986 tentang pemecahan, penyatuan, penetapan batas, perubahan nama kelurahan yang kembar/sama dan penetapan luas wilayah kelurahan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang diberi tanda T. .III.IV-5;
6. Foto kopi Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk.26/DDA/1970 tanggal 14 Mei 1970 tentang Penegasan konversi pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah, yang diberi tanda T. .III.IV-6;
7. Foto kopi Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor S-252/MK.C4/1989 tanggal 2 Maret 1988 tentang status Girik/Kekitir/Petuk D sebagai salinan Kohir Pajak Bumi yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan, yang diberi tanda T. .III.IV-7;
8. Foto kopi Sertifikat Hak Pengelolaan No.10/Jatinegara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 13 Oktober 1997 Jo. Surat Ukur No.84/1996, yang diberi tanda T. .III.IV-8;
9. Foto kopi Perjanjian Kerja Sama Antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan PT Cakra Sarana Persada tentang Pengembangan dan Pembangunan Proyek Lingkungan Pemukiman Dalam Areal Kerja BPLIP Pulogadung tanggal 11 Oktober 2006, yang diberi tanda T. .III.IV-9;
10. Foto kopi dokumentasi pemasangan plank aset Pemprov DKI Jakarta Bukti Hak HPL 10 UPK PPUKMP Pulogadung tahun anggaran 2017, yang diberi tanda T. .III.IV-10;
11. Foto kopi Kartu Inventaris Barang (KIB) aset lainnya tanah KSO, yang diberi tanda T. .III.IV-11;
12. Foto kopi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang diberi tanda T. .III.IV-12;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing bukti telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat dipersidangan Tergugat III dan IV juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu **IR. KHAERUL** yang dibawah sumpah menurut tata cara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi pernah bekerja di BPLIP sejak tahun 1992 sampai dengan 2011 dan selanjutnya bekerja pada PT Cakra Sarana Persada sejak tahun 2014 sampai dengan 2022.
- Bahwa saksi tahu ada perkara tentang tanah yang digugat atau disengketakan oleh pihak Penggugat yang berada di daerah Pengarengan;
- Bahwa saksi mengetahui dari informasi orang dilapangan bahwa ada gugatan dari pihak para Penggugat kepada Para Tergugat;
- Bahwa, setahu saksi dahulu kondisi tanahnya pada saat saksi masih bekerja di BP LIPS yaitu sekitar tahun 1995 sampai 1997 itu berdasarkan HPL dan saksi sebagai saksi penunjuk batas-batasnya, kemudian SHGB No. 1337 sekitar tahun 2006, pada saat pengukuran tidak ada permasalahan atau gugatan dari pihak manapun. Dahulu kondisi tanahnya berupa tanah sawah;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut ada yang menggarap yaitu sebelah utara yaitu Pak Iksan dan Pak Ito, sebelah barat yaitu Pak Amat, sebelah timur yaitu Pak Juned dan Sdr Sarkum, dan sebelah selatan yaitu Pak Juling, Pak Barkis dan Uhung dan Para Penggarap tersebut tidak mempunyai dasar dan izin tetapi mereka mengetahui bahwa tanah tersebut milik PT Cakra Sarana Persada
- Bahwa, Penggarap tersebut menggarap tanah tersebut secara turun temurun dari Bapaknya kemudian ke anak-anaknya, dan mereka terakhir menggarap ketika ada pengukuran;
- Bahwa atas pengukuran tanah tersebut pihak PT Cakra Sarana Persada merasa keberatan dan kami megirimkan surat teguran kepada kuasa ahli waris dan menyatakan bahwa tanah tersebut milik PT Cakra Sarana Persada dan pada sat itu tidak ada keberatan dari penggarap tanah tersebut pada saat dilakukan pengukuran atas tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi hubungan yaitu terkait adanya kerjasama KSO antara Pemprov DKI/BPLIP dengan PT Cakra Sarana Persada kemudian dibuat Sertipikat HPL No.10 setelah itu diajukan menjadi SHGB 1337
- Bahwa, pada saat pembebasan dari BPLIP itu berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan dari PT Cakra Sarana Persada berdasarkan Akta Jual Beli kemudian diadakan kerjasama karena dari pihak BPLIP maupun PT Cakra Sarana Persada tidak dapat mengembangkan dengan kerjasama KSO sehingga dibuat HPL dan saksi tidak ikut melakukan pembebasan atas tanah SHGB No. 1337;
- Bahwa pada saat itu tidak ada permasalahan pada saat saksi sebagai penunjuk batas-batas dalam Sertifikat HPL dan SHGB dan Saksi tidak mengetahui SHGB No.1337 tersebut diberikan hak tanggungan;

Halaman 83 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama melakukan pengurusan tanah disana saksi tidak pernah kenal dengan orang yang bernama Mustakim dan Mustajab (Para Penggugat) dan saksi tidak mengetahui tentang Girik No.750;
- Bahwa sepengetahuan saksi selama penerbitan HPL 10 dan SHGB No.1337 tidak pernah ada permasalahan dan saksi tidak pernah dengar kalau Para Penggugat adalah para ahli waris dari para penggarap tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi Luas HPL 10 kurang lebih sekitar 15 Hektar dan luas SHGB No.1337 kurang lebih sekitar 6 Hektar dan saksi mengetahui tentang batas-batas HPL 10, karena saksi yang membuat batas-batas HPL 10 dan Luas tanah yang sudah dibebaskan sekitar 15 Hektar dan tidak termasuk sekolah, yayasan;
- Bahwa, Batas tanah yang dibebaskan yaitu perbatasan antara sungai dengan perkampungan karena waktu pemagaran tahun 2008 semuanya kita pagar dan Lokasi objek tanah HPL 10 yaitu di daerah Pengarengan dan lokasi tanah HPL 10 ada sebagian yang masuk wilayah Penggilingan dan sebagian wilayah Jatinegara;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui tentang pelepasan hak, tetapi pemiliknya dahulu hanya 3 (tiga) pihak saja yaitu PT Cakra Sarana Persada, BPLIP dan Dinas Keruangan saja;
- Bahwa, Tugas pokok saksi sebagai pengawas yaitu mengawasi batas-batas tanah tersebut jika ada yang mengklaim tanah tersebut dan saksi tidak mengetahui jumlah ahli waris yang dibebaskan oleh PT Cakra Sarana Persada, karena pada tahun 1992 saksi masih bekerja di BPLIP;
- Bahwa di lokasi objek sengketa ada papan plank Pemda dan ada papan plank Bank Artha Graha didepan yang pemasangannya dilakukan di tahun 2022 dan papan plank Bank Artha Graha masuk dalam tanah HPL 10 dan SHGB No.1337 dan Saksi tidak mengetahui darimana perolehan tanah Bank Artha Graha tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan saksi HPL 10 muncul tahun 1995 sampai tahun 1997
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah SHGB yang terbit dari HPL 10, namun yang saksi ketahui ada SHGB No.1337 dan dari SHGB No.1337 tersebut ada lagi pecahannya tetapi saksi tidak mengetahui tentang pecahan dari SHGB No.1337 tersebut. Saksi hanya mengetahui SHGB No.1337 diatas HPL 10;
- Bahwa, setahu saksi Luas tanah yang dikuasai oleh PT Cakra Sarana Persada sekitar 10 Hektar, sedangkan BPLIP kurang lebih 5 Hektar dan setahu saksi PT Cakra Sarana Persada bergerak dalam bidang property dan PT Cakra Sarana Persada bukan milik Pemda melainkan pihak swasta;

Halaman 84 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa setahu saksi Kerjasama KSO antara pihak Pemda dengan PT Cakra Sarana Persada, dimana Pemda dan PT Cakra Sarana Persada sama-sama memiliki lahan tanah di daerah tersebut, dan Kerjasama KSO pada tahun 1995 sedangkan pembuatan HPL 10 pada tahun 1997, sedangkan pengukuran tanahnya sekitar tahun 1995-1996;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah HPL 10 hanya pihak PT Cakra Sarana Persada dan BPLIP (Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup) dan Luas tanah yang dibebaskan oleh PT Cakra Sarana Persada seluas 10 Hektar dan luas tanah yang dibebaskan oleh BPLIP yaitu seluas 5 Hektar;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang digugat oleh Para Penggugat pada saat ini ada di lokasi tanah HPL 10 dan SHGB No.1337

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para tergugat dan kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh tergugat V sebagai berikut ;

1. Foto kopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01137/Jatinegara atas nama Perseroan Terbatas PT Cakra Sarana Persada, berkedudukan di Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 31 Agustus 2006, yang diberi tanda T.5.1;
2. Foto kopi Buku Tanah Hak Pengelolaan No.10 /Jatinegara atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 13 Oktober 1997, yang diberi tanda T.5.2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing bukti telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh tergugat V sebagai berikut ;

1. Foto kopi Surat Lurah Jatinegara tanggal 19 Juni 2021 No.46/-1.711.1 hal undangan, yang diberi tanda TT.1;
2. Foto kopi daftar hadir tanggal 25 Mei 2021 tempat kantor Lurah Jatinegara acara mediasi membahas mengenai tanah yang diklaim oleh Bank Artha Graha, yang diberi tanda TT.2;
3. Foto kopi dokumentasi mediasi membahas mengenai tanah yang diklaim oleh Bank Artha Graha Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 25 Mei 2021, yang diberi tanda TT.3;



4. Foto kopi Surat Lurah Jatinegara tanggal 17 Juni 2021 No. 285/1.711.1 hal jawaban konfirmasi yang ditujukan kepada Kantor Hukum Mart & Partner, yang diberi tanda TT.4;
5. Foto kopi Surat Edran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D, Keterangan Objek Pajak tanggal 10 Juni 1993, yang diberi tanda TT.5;
6. Foto kopi Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penerbitan Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak, yang diberi tanda TT.6;
7. Foto kopi kutipan putusan Mahkamah Agung Nomor 34/K/Sip/1960 tertanggal 10 Februari 1990, yang diberi tanda TT.7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing bukti telah diberi meterai secukupnya maka formal dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan ;

Menimbang, bahwa setelah selesai dengan pembuktiannya Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 15 Februari 2021 , yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Sidang Perkara ini . ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sama-sama menyatakan sudah cukup selanjutnya mohon diberi putusan atas perkaranya. ;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 9 Desember 2022, yang hasil selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana dicatat dalam berita acara sidang untuk selengkapnya dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini. ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

##### **I. Dalam Eksepsi ;**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat disamping mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Eksepsi mengenai perubahan gugatan yang diajukan penggugat pada persidangan tanggal 5 juli 2022 ;



2. Eksepsi gugatan mengandung cacat formil mengenai pihak (*ERROR IN PERSONA*) Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo* (eksepsi *diskualifikasi in person*)
3. Gugatan salah pihak karena penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tergugat I;
4. Eksepsi gugatan mengandung cacat formil berupa gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), Dalil-dalil gugatan *a quo* bertentangan satu sama lain Gugatan Kabur dan Tidak Jelas Antara Batas-Batas Tanah dan Lokasi Tanah (Eksepsi *Obscur Libel*)
5. Gugatan daluwarsa ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Para Tergugat tersebut, menurut Majelis eksepsi yang diajukan Para Tergugat bukan eksepsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 134 HIR yaitu mengenai eksepsi yang menyangkut kewenangan absolut maupun relatif yang harus diputus dengan Putusan Sela terlebih dahulu tetapi eksepsi yang diajukan sudah menyangkut mengenai materi pokok perkara, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 136 HIR Majelis Hakim berkewajiban untuk memutus eksepsi Para Tergugat tersebut bersama-sama dengan putusan akhir dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi Para tergugat terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi No.1. tentang Perubahan gugatan yang diajukan penggugat pada persidangan tanggal 5 juli 2022 yang menurut Para tergugat perbaikan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut pada pokoknya telah mengubah nomor persil dalam Girik C No. 750 yang menjadi dasar Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*, dari yang semula tertulis Persil 39 diubah menjadi Persil 37 yang menurut Para tergugat bahwa perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut sudah bersifat menyangkut substansi perkara dan dengan adanya perubahan tersebut maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut dilakukan sebelum Para Tergugat mengajukan jawaban dan setelah Majelis mempelajari perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut adalah mengenai penyebutan angka dalam Persil yang diakui Penggugat sebagai warisan dari kakeknya yang semula tertulis Nomor Persil 39 diubah menjadi Nomor Persil 37 dan selebihnya tidak ada yang dirubah oleh Penggugat dan menurut Majelis perubahan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak merubah dari substansi gugatan Penggugat Oleh karena yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah mengenai dan dengan adanya perubahan tersebut menurut Majelis tidak merubah



materi gugatan Penggugat dan hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 209/K/Pdt/1970 tanggal 6 Maret 1991 yang menyatakan bahwa :” perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan azas hukum Acara Perdata yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan Penggugat tersebut bahwa mengenai perubahan dalam penyebutan nomor percil tersebut adalah berhubungan dengan bukti surat yang dimiliki oleh penggugat maka menurut Majelis terhadap adanya perubahan dalam penyebutan nomor persil yang dilakukan oleh Penggugat tersebut dapat diterima dan berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi no. 1 tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi gugatan mengandung cacat formil mengenai pihak (error in persona) Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio untuk mengajukan gugatan a quo (eksepsi diskualifikasi in person) terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis sudah menyangkut mengenai pokok perkara oleh karena untuk mengetahui adanya hubungan antara Penggugat dengan obyek sengketa baru dapat diketahui setelah memeriksa bukti-bukti surat dan saksi-saksi kedua belah pihak berperkara dan berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi no.2 ini tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi nomor 3 mengenai Gugatan salah pihak karena penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis mempertimbangkan bahwa suatu gugatan diajukan kepada pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan suatu peristiwa yang menjadi dasar suatu gugatan dan untuk dapat menentukan siapa-siapa yang akan digugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat yang dalam perkara a quo hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI Nomor : *Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 secara tegas menyatakan bahwa ”wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat adalah Para Penggugat ”. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 “Perlu tidaknya Penggugat menarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat, sepenuhnya menjadi wewenang Penggugat”, dan sesuai dengan ( Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 305 K/Sip/1971 “ Jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa , maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya “) dan dari hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis hakim terhadap obyek sengketa diperoleh fakta bahwa diatas obyek sengketa saat ini sudah dikuasai oleh tergugat I berdasarkan Hak Tanggungan oleh karena obyek sengketa oleh Tergugat II telah dijaminkan kepada tergugat I*





berdasarkan HGB yang diperoleh tergugat II berdasarkan HPL yang dikeluarkan oleh Tergugat III dan tergugat IV dan berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi no.4 mengenai gugatan mengandung cacat formil berupa gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), Dalil-dalil gugatan *a quo* bertentangan satu sama lain Gugatan Kabur dan Tidak Jelas Antara Batas-Batas Tanah dan Lokasi Tanah (Eksepsi *Obscur Libel*) terhadap eksepsi ini setelah Majelis mempelajari surat gugatan Penggugat bahwa dalil-dalil yang dijadikan dasar gugatan Penggugat telah dijelaskan secara rinci baik hubungan Penggugat dengan obyek sengketa demikian halnya dengan dasar gugatan Penggugat telah diuraikan dengan jelas dan menurut Majelis tidak terdapat adanya pertentangan antara posita dengan petitum gugatan Penggugat dan berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi ini tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang daluwarsa yang diajukan oleh Para tergugat menurut Majelis oleh karena yang menjadi dasar sengketa dalam perkara aquo adalah mengenai kepemilikan hak yang mana menurut hukum di Indonesia mengebai Lembaga daluwarsa ini tidak dikenal didalam hukum perdata Indonesia dan berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi ini tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka eksepsi Para tergugat haruslah ditolak seluruhnya ;

## **II. DALAM POKOK PERKARA ;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan ;

1. Bahwa Penggugat memiliki dan berhak atas bidang tanah yang asal haknya dari warisan kakeknya dengan berdasarkan surat bukti alas haknya dari milik adat Girik C No. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan, seluas:  $\pm$  4. 890 m2, yang terletak di Kp. Pengarengan Rt 010 / 09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah :  
Sebelah Utara - tanah milik Ameroh  
Sebelah Timur - tanah milik Muhai  
Sebelah Selatan - tanah milik Kunin  
Sebelah Barat - tanah milik Sa'ari
2. Bahwa atas bidang tanah hak atau milik Penggugat tersebut masih dikelola dan dikuasai sejak diperoleh Penggugat sebagai warisan serta belum pernah



beralih atau diperjualbelikan kepada pihak siapapun sampai sekarang begitu juga oleh kakeknya, orang tua dari Penggugat belum pernah beralih atau diperjualbelikan.

3. Bahwa untuk membuktikan sebagai milik dan haknya atas bidang tanah tersebut, Penggugat masih memegang dan memiliki bukti asli Girik C No. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan dan juga surat-surat bukti pendukung hak lainnya yang juga tercatat dan terdaftar di Kelurahan Jatinegara Jakarta Timur.
4. Bahwa sekitar tahun 2019, oleh Penggugat akan mengajukan permohonan kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (in casu Tergugat V) untuk dapat diterbitkan sertifikatnya melalui program pemerintah yaitu pensertifikatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
5. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan permohonan pensertifikatan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ( in casu Tergugat V) oleh Penggugat telah mengecek terlebih dahulu melalui aplikasi website Tergugat V bahwa dilokasi bidang tanah hak Penggugat dan dari pengecekan tersebut tidak terdapat hak berupa sertifikat di atasnya dan demikian juga pada saat dilakukan pengukuran oleh staf pengukuran dari Tergugat V pada saat penggunaan alat pengukuran juga tidak ditemukan adanya hak sertifikat di atas lahan tanah hak Penggugat.
6. Bahwa akan tetapi atas permohonan Penggugat yang proses waktunya sudah berlangsung selama hampir 2 (dua) tahun tidak jelas penyelesaian permohonan sertifikat dari Penggugat tersebut dari Tergugat V.
7. Bahwa kemudian dari permasalahan tersebut oleh Penggugat melakukan konfirmasi kepada Tergugat V yang diperoleh informasi bahwa atas bidang tanah hak Penggugat telah diklaim adalah termasuk hak atau kepemilikan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta (in casu Tergugat III) berdasarkan sertifikat Hak Pengelolaan Lahan No. 10/ Jatinegara/ 1997 dan juga diklaim oleh pihak PT. CAKRA SARANA PERSADA (in casu Tergugat II) yang mengaku mendapatkan pelepasan hak sebagian dan pemecahan dengan mendasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HPL) No. 1337/Jatinegara/2006.
8. Bahwa kemudian juga didapatkan fakta, ternyata atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337/Jatinegara/2006 tersebut oleh Tergugat II (PT. Cakra Sarana Persada) telah menjaminkan / mengagukannya kepada pihak Tergugat I (in casu PT. Bank Artha Graha) dan mengklaim atas lokasi para ahli waris tersebut dalam penguasaan Tergugat I (in casu PT. Bank Artha Graha).
9. Bahwa mempelajari dan melihat dari data serta isi yang terdapat pada Hak Pengelolaan Lahan No. 10/Jatinegara/1997 dalam uraian data pembebasan atau pelepasan hak yang menjadi dasar terbitnya Hak Pengelolaan Lahan No.



10/Jatinegara/1997 secara jelas atas surat tanah hak adat Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan tidak termasuk yang sudah pernah dibebaskan yang pelaksana pembebasannya adalah Tergugat IV, sehingga dapat dipastikan atas bidang tanah hak Penggugat adalah tidak termasuk lahan-lahan yang telah dilakukan pelepasan haknya dan telah dilaksanakan pembebasan oleh Tergugat III (in casu Pemerintah Daerah DKI Jakarta) dan demikian juga oleh Tergugat II.

10. Bahwa dengan mempelajari dan menganalisa data-data diterbitkannya sertifikat HPL No. 10/Jatinegara/1997 maupun Sertifikat HGB No. 1337/Jatinegara/2006 dan tindakan penjaminan Sertifikat HGB No. 1337/Jatinegara/2006 kepada pihak Tergugat I terdapat cacat administrasi (mal Administrasi) dan sama sekali tidak terikat dan berkekuatan hukum dengan hak dari Penggugat berdasarkan girik C No. 750 Persil 39 SII, an. Enteng Bin Sadan.

11. Bahwa kemudian dari temuan kejanggalaan-kejanggalaan dalam penerbitan HPL no. 10/Jatinegara/1997 tersebut, Penggugat selaku pemilik lahan Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan, juga telah bersurat kepada pihak Turut Tergugat (Kelurahan Jatinegara) untuk dapat mengundang dan dilakukan rapat dengan pihak Tergugat II (PT. Cakra Sarana Persada), Tergugat III (Pemerintah Daerah Ibukota Jakarta) dan Tergugat IV (KANTOR UNIT PENGELOLAAN KAWASAN PUSAT PENGEMBANGAN USAHA KECIL DAN MENENGAH SERTA PEMUKIMAN PULOGADUNG) dan kemudian oleh Turut Tergugat telah dilakukan rapat pada tanggal 25 Mei 2021.

Dimana dalam rapat di kantor Turut Tergugat tersebut turut hadir Tergugat II (PT. CAKRA SARANA PERSADA) dan Tergugat IV (Badan Pengelolaan Lingkungan Industri dan Pemukiman Pulo Gadung) mewakili Tergugat III, dan dalam rapat tersebut hasilnya ditemukan fakta bahwa Tergugat IV yang mewakili Tergugat III maupun Tergugat II tidak dapat menunjukkan data yang membuktikan atas bidang tanah sesuai Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan dan juga girik-girik lainnya yang disebut masuk dalam sertifikat HPL No. 10/Jatinegara/1997 yang diklaim telah pernah dibebaskan ataupun dilepaskan haknya oleh Penggugat maupun orangtua Penggugat.

12. Bahwa sehingga dari fakta dan data maupun dari adanya pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat III yang diwakili Tergugat IV dan Tergugat II yang difasilitasi Turut Tergugat sangat jelas dan nyata bahwa atas bidang tanah hak Penggugat berdasarkan surat hak adat Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan adalah tidak termasuk yang sudah dilakukan pembebasan atau pelepasan hak oleh Tergugat III melalui Tergugat IV ataupun demikian



Tergugat II. Dan bidang tanah hak Penggugat sesuai surat tanah hak adat Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan tidak pula termasuk didalam sertifikat HPL No. 10/ Jatinegara/1997 maupun dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337/Jatinegara/2006 dan masih melekat haknya Penggugat atas objek sengketa.

13. Bahwa dasar pengakuan dan klaim dari Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III dengan mendasarkan sertifikat HPL No. 10/ Jatinegara/1997 maupun dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1337/Jatinegara/2006 atas bidang tanah hak Penggugat adalah tidak sah dan tidak berdasarkan alas hak peralihan yang sah dan jelas serta juga cacat hukum.
14. Bahwa dengan adanya tindakan dari Tergugat III, Tergugat II yang memasukkan surat Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan ke dalam HPL No. 10/ Jatinegara/ 1997 dan tindakan pengakuan Tergugat II atas bidang tanah Penggugat adalah merupakan tindakan yang cacat hukum dan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena faktanya atas bidang tanah Penggugat tersebut tidak pernah dilakukan pembebasan ataupun pelepasan haknya dari pemilik yaitu Penggugat.
15. Bahwa adanya tindakan dari Tergugat III, Tergugat II maupun Tergugat I yang telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan memasukkan dan berupaya menguasai objek perkara yang masih sah dan berkekuatan hukum hak dari Penggugat telah merugikan Penggugat secara Materil dan Immateril dengan rincian kerugian sebagai berikut:

**KERUGIAN MATERIL :**

- Penggugat Terancam kehilangan haknya atas objek perkara yang dikalkulasi nilai jual objek pajaknya  $\text{Rp } 4.500.000,- \times 4890 \text{ m}^2 = \text{Rp } 22.005.000.000,-$  (dua puluh dua miliar, lima juta rupiah).

**KERUGIAN IMMATERIL :**

Bahwa akibat dari perbuatan dari Tergugat III, Tergugat maupun Tergugat I yang mengklaim dan berupaya menguasai objek perkara yang masih sah dan berkekuatan hukum hak dari Penggugat mengakibatkan Penggugat terbebani moral, dimana dalam gugatan ini kerugian beban moral Penggugat akan Penggugat nilai sebesar  $\text{Rp } 500.000.000,-$  ( lima ratus juta rupiah ). Sehingga kerugian materil dan immaterial yang diderita Penggugat sebesar  $\text{Rp } 22.505.000.000,-$  (dua puluh dua miliar, lima ratus lima juta rupiah).



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut tergugat I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam butir (8), (11) dan (16) dari Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan pemberian jaminan berupa bidang tanah SHGB No. 1337/Jatinegara dari Tergugat II kepada Tergugat I cacat secara administratif;
3. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II lahir dari pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan perjanjian antara lain sebagai berikut:
  - a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 13 September 2007 jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 27 tanggal 12 Desember 2007 jo. Akta No. 59 tanggal 18 September 2008 jo. Akta No. 23 tanggal 10 September 2009, yang seluruhnya dibuat di hadapan Myra Yuwono, S.H., Notaris di Jakarta;
  - b. Akta Perjanjian Kredit Nomor 293 tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Dr. Irawan, S.H., M.Si., Notaris di Jakarta.
4. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II yang telah beberapa kali dilakukan penyesuaian adalah sebagai berikut:
  - a. Fasilitas *Revolving Loan* Menurun 1 sebesar Rp. 83.319.139.764,- (delapan puluh tiga miliar tiga ratus sembilan belas juta seratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh empat rupiah);
  - b. Fasilitas *Revolving Loan* Menurun 2 sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah);
  - c. Fasilitas *Fixed Loan* sebesar Rp109.478.082.264,- (seratus sembilan miliar empat ratus tujuh puluh delapan juta delapan puluh dua ribu dua ratus enam puluh empat rupiah).
5. Bahwa pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Tergugat II bertujuan untuk mendanai proyek pembangunan kompleks East Park Apartment yang terletak di Kelurahan Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur, yang dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan kerjasama dengan Tergugat III;
6. Bahwa Tergugat II memberikan beberapa jaminan untuk menjamin pelunasan kredit kepada Tergugat I, salah satunya adalah dengan pembebanan 3 (tiga) peringkat Hak Tanggungan atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1337/Kelurahan Jatinegara, dengan Surat

Halaman 93 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim





Ukur Nomor: 105/2006 tanggal 25 Juli 2006, seluas 56.980 m<sup>2</sup> (lima puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.04.10.01.01385 yang terdaftar atas nama Tergugat II, dengan dasar pembebanan Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp.24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 86/2007 tanggal 19 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Yulina Sianipar, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Timur ("**APHT No. 86/2007**"), dan telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 39/2008 tanggal 9 Januari 2008;
  - b. Hak Tanggungan Peringkat Kedua dengan nilai tanggungan sebesar Rp.98.450.961.350,- (sembilan puluh delapan miliar empat ratus lima puluh juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 69/2009 tanggal 6 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Yulina Sianipar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Jakarta Timur ("**APHT No. 69/2009**"), dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3054/2009 tanggal 16 Oktober 2009;
  - c. Hak Tanggungan Peringkat Ketiga dengan nilai tanggungan sebesar Rp.21.718.607.537,- (dua puluh satu miliar tujuh ratus delapan belas juta enam ratus tujuh ribu lima ratus tiga puluh tujuh rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2/2012 yang dibuat di hadapan Eka Gunawan, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta Timur ("**APHT No. 2/2012**"), dan telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3017/2012 tanggal 10 Juli 2012.
7. Bahwa kepemilikan hak atas tanah Tergugat II didasarkan pada SHGB No.1337/Jatinegara yang merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata sehingga dapat dipastikan kebenarannya sebagai alat bukti sempurna / *prima facie evidence* dalam membuktikan kepemilikan sah hak atas tanah;
  8. Bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap SHGB No.1337/Jatinegara telah memenuhi syarat dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("**UU Hak Tanggungan**") dengan terpenuhinya ketentuan mengenai subjek, objek, maupun prosedur pembebanan Hak Tanggungan dengan penjelasan sebagai berikut:
  9. Berdasarkan uraian tersebut di atas, pembebanan Hak Tanggungan atas SHGB No.1337/Jatinegara oleh Tergugat II kepada Tergugat I nyata-nyata telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dan oleh karenanya



Tergugat I merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum demi menjamin kepastian hukum atas fasilitas kredit yang telah diberikan. Perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan ("**SEMA No.7/2012**"), dimana pada butir VIII Hasil Rapat Kamar Perdata – Sub Kamar Perdata Umum telah dinyatakan sebagai berikut:

*"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."*

10. Berdasarkan seluruh penjelasan tersebut di atas, pembebanan Hak Tanggungan atas SHGB No. 1337/Jatinegara oleh Tergugat II kepada Tergugat I tidak cacat administratif sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, namun justru sebaliknya segala ketentuan dan prosedur telah terpenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pembebanan Hak Tanggungan tersebut sah dan berlaku mengikat serta menimbulkan hak bagi Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik untuk mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
11. Bahwa Tergugat II mengalami permasalahan *cashflow* yang berdampak pada terkendalanya pembayaran angsuran kepada Tergugat I, dimana kredit Tergugat II berstatus macet (kolektibilitas 5) sejak tanggal 31 Agustus 2015. Guna menindaklanjuti permasalahan tersebut, Tergugat I telah berupaya memberikan keringanan kepada Tergugat II dalam menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi upaya-upaya tersebut tidak membuahkan hasil karena Tergugat II tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dengan total kewajiban per tanggal 31 Oktober 2016 adalah sebesar Rp148.877.953.263,- (seratus empat puluh delapan miliar delapan ratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh tiga ribu dua ratus enam puluh tiga rupiah). Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyepakati penyelesaian kewajiban Tergugat II melalui penyerahan bidang-bidang tanah yang telah dibebankan Hak Tanggungan kepada Tergugat I, yang salah satunya adalah bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara. Upaya tersebut dilakukan dengan catatan bahwa kewajiban Tergugat II hanya akan



dianggap selesai apabila seluruh penjualan agunan yang dilakukan Tergugat I dapat menutup total kewajiban Tergugat II;

12. Bahwa penyerahan agunan dari Tergugat II selaku debitor kepada Tergugat I selaku kreditor sebagai upaya mempercepat penyelesaian kewajiban Tergugat II dalam praktek perbankan disebut sebagai Agunan Yang Diambil Alih (“**AYDA**”) yang diatur dalam Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 (“**UU Perbankan**”);
13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyepakati untuk melakukan AYDA terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara dengan dibuatnya:
  - a. Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 149 tanggal 22 Desember 2016;
  - b. Akta Penyerahan Nomor 175 tanggal 22 Desember 2016;
  - c. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 176 tanggal 22 Desember 2016;
  - d. Akta Pengosongan Nomor 177 tanggal 22 Desember 2016;yang seluruhnya dibuat di hadapan Emmy Halim, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
14. Bahwa seluruh perjanjian yang dibuat dalam rangka AYDA sebagaimana dimaksud di atas telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPdata dan dikuatkan dengan akta otentik sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, sehingga perjanjian AYDA tersebut berlaku sah dan mengikat Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena itu, Tergugat I berhak untuk melakukan penguasaan, pengamanan dan penyelamatan terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara;
15. Bahwa baik sebelum proses AYDA dilakukan maupun setelahnya, Tergugat I secara berkala telah melakukan pengecekan langsung terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara, dimana kondisi bidang tanah tersebut masih kosong dan tidak terdapat pemukiman liar. Namun demikian, pada tahun 2019 ditemukan fakta bahwa terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara telah ditempati dan dimanfaatkan oleh oknum yang tidak berhak dengan membangun kompleks perumahan di bidang tanah tersebut. Adapun penjelasan mengenai tindakan oknum-oknum tersebut akan diuraikan lebih lanjut dalam bagian (C) Pokok Perkara Jawaban *a quo*
16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir (1) dan (2) dari Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan sebagai pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Kampung Pengarengan RT.010/RW.09 Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, seluas 4.890 m<sup>2</sup> berdasarkan Girik Letter C No.750 Persil No.37 S II, dimana faktanya



Penggugat telah menguasai dan menempati bidang tanah Objek Sengketa secara ilegal dan melawan hukum;

17. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat I mendapatkan informasi mengenai adanya kegiatan pengurukan tanah tanpa izin dari Tergugat I maupun Tergugat II di atas tanah SHGB No.1337/Jatinegara seluas 56.980 m<sup>2</sup>. Atas adanya informasi tersebut telah ditindaklanjuti oleh Tergugat I dengan melakukan kunjungan langsung ke bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara pada tanggal 14 Agustus 2019 dan ditemukan fakta bahwa di lokasi tanah Objek Sengketa yang berada dalam bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara, benar telah dilakukan pengurukan; a.n oleh oknum yang tidak bertanggungjawab, yang salah satunya adalah Sdr. MOESTADJAB (*in casu* Penggugat). Selain itu, ditemukan fakta bahwa tanah Objek Sengketa telah dipasarkan dan dijual secara ilegal oleh oknum yang tidak berhak dengan nama proyek “**KAVLING PULOJAHE 3**” dengan rentang luasan tanah per kavling seluas 72 m<sup>2</sup> s.d. 92 m<sup>2</sup> dan rentang harga sebesar Rp302.400.000,- (tiga ratus dua juta empat ratus ribu rupiah) s.d. Rp386.400.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
18. Bahwa sehubungan dengan adanya informasi mengenai pengurukan dan pengavlingan tanah Objek Sengketa secara ilegal, Tergugat IV melalui Satuan Kerja terkait telah melakukan peninjauan lapangan dan ditemukan fakta bahwa benar adanya mengenai kegiatan pengurukan dan pengavlingan ilegal atas tanah Objek Sengketa. Oleh karena itu, Tergugat IV mengirimkan Surat No.: 395/-076.24 tanggal 31 Juli 2019 kepada Sdr. MOESTADJAB (*in casu* Penggugat) yang pada pokoknya memperingatkan untuk menghentikan kegiatan pengurukan di atas lahan SHGB No.1337/Jatinegara yang termasuk dalam HPL No. 10/Jatinegara. Namun demikian, Sdr. MOESTADJAB (*in casu* Penggugat) masih tetap melakukan kegiatan pengurukan ilegal sehingga Tergugat IV kembali mengirimkan peringatan melalui Surat No.: 407/-073.4 tanggal 8 Agustus 2019 perihal Pengurukan dan Pekerjaan Pondasi di Lahan Sertifikat HPL No. 10 an. Pemprov DKI Jakarta;
19. Bahwa bukti yang didalilkan Penggugat sebagai alas hak kepemilikan Objek Sengketa adalah berupa Girik Letter C no. 750 seluas 4.890 m<sup>2</sup> selain tidak tercatat pada Turut Tergugat, nyatanya bukan merupakan dokumen yang dapat membuktikan kepemilikan atas tanah dan tidak memberikan kejelasan mengenai pemilik sah. Hal ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI melalui pertimbangan hukum dalam Putusan **Mahkamah Agung RI No. 234 K / Pdt / 1992 tanggal 20 Desember 1993** sebagai berikut:

*“Bahwa buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik.”*



Apabila Penggugat benar merupakan pemilik yang sah atas bidang tanah Objek Sengketa, *quad non*, maka Penggugat seharusnya dapat membuktikan alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik atas nama dirinya terhadap bidang tanah Objek Sengketa, karena Sertifikat Hak Milik tersebut adalah satu-satunya bukti kepemilikan yang sah dan diakui menurut hukum. Hal tersebut sejalan dengan teori hukum subjektif dalam pembuktian suatu perkara perdata, atau yang lazim dikenal dengan asas *actori incumbit probatio* sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdata *jo.* Pasal 163 HIR yang mewajibkan pihak yang mengemukakan dan mengaku mempunyai hak, harus membuktikan adanya hak itu.

20. Bahwa Penggugat menyatakan tanah Objek Sengketa belum pernah beralih atau diperjualbelikan kepada pihak siapapun namun anehnya mengapa Penggugat baru berupaya untuk mengajukan pendaftaran sertifikat ketika ditemukan fakta adanya penguasaan dan pengurukan secara ilegal terhadap tanah bidang SHGB No.1337/Jatinegara pada tahun 2019, padahal kewajiban pendaftaran tanah sudah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, Penggugat sama sekali tidak melakukan upaya hukum atas penerbitan Sertifikat HPL No. 10/Jatinegara dan SHGB No. 1337/Jatinegara, padahal kedua sertifikat tersebut telah diterbitkan oleh Tergugat V pada tahun 1997 dan 2006, jauh sebelum Penggugat mengajukan Gugatan *a quo*. Hal ini justru membuktikan bahwa Penggugat baru menguasai tanah tersebut secara ilegal dan tanpa alas hak yang sah;
21. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat terbukti tidak memiliki dasar yang dapat dibenarkan menurut hukum untuk mengaku dan bertindak sebagai pemilik bidang tanah Objek Sengketa, namun justru sebaliknya, Penggugat telah secara ilegal menempati dan menguasai bidang tanah Objek Sengketa. Oleh karena itu, sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
22. Bahwa merujuk pada uraian Tergugat I dalam butir (34) s.d. (47) dari Jawaban *a quo*, Tergugat I secara sah merupakan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik atas objek Hak Tanggungan berupa SHGB No.1337/Jatinegara. Dalam hal Tergugat II cedera janji, maka sesuai ketentuan Pasal 6 *Jo.* Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan Tergugat I berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum maupun melalui penjualan di bawah tangan. Selain itu, Tergugat I juga berhak mengambil alih





objek Hak Tanggungan melalui mekanisme AYDA yang diperkenankan berdasarkan ketentuan Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan;

23. Bahwa Tergugat I telah berupaya menggunakan haknya selaku pemegang Hak Tanggungan dan AYDA atas bidang tanah Objek Sengketa untuk menyelesaikan permasalahan kredit Tergugat II, yaitu diawali upaya pengukuran dengan bantuan Tergugat V terhadap bidang tanah SHGB No.1337/Jatinegara pada tanggal 07 Juli 2021 guna memastikan kesesuaian dan kebenaran data yuridis dan data fisik terkait SHGB tersebut, akan tetapi pada saat pengukuran kedua dilakukan pada 09 September 2021, terjadi penolakan oleh warga sekitar yang bermukim secara ilegal dalam wilayah SHGB No.1337/Jatinegara dan oleh karenanya pengukuran tersebut tidak berhasil dilakukan;
24. Bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tindakan Tergugat I tidak memenuhi satupun unsur Pasal 1365 KUHPdata, sehingga tuntutan ganti kerugian materiil dan immateril tidak berdasar. Selain itu, Penggugat dalam Gugatan *a quo* nyatanya tidak dapat menyebutkan dan menguraikan kerugian apa yang dimaksud dan apa hubungannya dengan SHGB No.1337/Jatinegara yang dijaminan/diagunkan kepada Tergugat I, sehingga tuntutan ganti rugi tersebut sepatutnya ditolak. Hal tersebut sejalan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung RI No.117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:**

*"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."*

**Putusan Mahkamah Agung RI No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987:**

*"Suatu ganti kerugian dapat dikabulkan apabila si Penggugat dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud."*

25. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan bidang tanah SHGB No. 1337/ Jatinegara, dan oleh karenanya dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak berdasar dan tidak beralasan sehingga sudah sepatutnya bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**Jawaban tergugat II pada pokoknya sebagai berikut ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat hal.1 No. 1, hal. 2 No. 2, 3, 4, 5, 6, 7, hal. 3, No.8, 9, 10 sebagaimana didalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan Surat Bukti alas hak nya dari milik adat Girik C No. 750 Persil 37 S II, an. Enteng Bin Sadan, Seluas: +/- 4.890 M2, yang terletak di Kp. Pangeran Rt 010 / 09, Kel. Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur,  
Sebelah Utara - tanah milik Ameroh  
Sebelah Timur - tanah milik Muhai  
Sebelah Selatan - tanah milik Kunin  
Sebelah Barat - tanah milik Sa'ari  
Masuk Sertifikat HPL No. 10/ Jatinegara /1977, dimana Para Penggugat hanya berasumsi saja;
3. Bahwa tidak benar Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada hal. 3 poin 10. Berkesimpulan terdapat kejanggalan-kejanggalan dari data pembebasan atau pelepasan hak seperti;
4. Bahwa tidak beralasan Para Penggugat berpendapat demikian karena tanah yang diduga milik Para Penggugat diluar HPL No. 10/Jatinegara/1977, sehingga Para Penggugat harus membuktikan kepemilikannya kepada pihak ketiga;
5. Bahwa tidak benar Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada hal. 3 poin 11. Setelah mempelajari menganalisa data-data penerbitan sertifikat dan tindakan menjaminkan Sertifikat kepada Tergugat I terdapat telah terjadi Cacat Administrasi;
6. Bahwa tidak benar Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada hal. 4 poin 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, sehingga Para Penggugat tidak dapat membuktikan girik C No. 750 Persil 37 S II, an. Enteng Bin Sadan, Seluas:  $\pm$  4.890 M2, yang terletak di Kp. Pangeran Rt 010 / 09, Kel. Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, letak tanahnya dimana sehingga penuh keraguan dalam menunjuk tanahnya masuk didalam HPL No. 10/Jatinegara/1997;
7. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka tidak mendasar menuntut kerugian materil : Rp. 22.005.000.000,- (dua puluh dua milyar lima juta rupiah) dan kerugian immaterial Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah ) yang dimaksud.
8. Bahwa tidak benar dalil Penggugat hal,5 Poin 21, 22, 23, hal. 6. Poin 24, 25 karena dalil gugatannya secara keseluruhan hanya berdasarkan asumsi bukan berdasarkan fakta;

Halaman 100 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Jawaban Tergugat III dan IV ;**

1. Bahwa Tergugat III dan IV menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali diakui Tergugat III dan IV secara tegas, dan mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak berdasarkan hukum.
2. Bahwa dalam positanya, Penggugat mendalilkan merupakan sebagai pemilik bidang tanah milik adat berdasarkan Girik C No. 750 Persil 29 S II, an Enteng bin Sadan seluas  $\pm 4.890 \text{ m}^2$  yang terletak di Kp. Pengarengan RT 010/09 Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur.
3. Bahwa Pasal IX Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah jo. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 26/DDA/1970 tanggal 14 Mei 1970 Tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah menegaskan bahwa Girik yang dapat dipergunakan sebagai tanda bukti hak adalah hanya Surat pajak (hasil) bumi atau *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 atau sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta wajib disertakan juga surat-surat asli jual beli, hibah dan/atau tukar menukar yang sah (dibuat dihadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/adat yang bersangkutan). **(Bukti T.III.IV – 8)**
4. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34K/Sip/1960, putusan mahkamah agung menyatakan bahwa: "Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan".
5. Bahwa dalam Penjelasan pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah juga menyatakan bahwa Girik yang terbit setelah tahun 1961 tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 12 tahun 1985 menyatakan yang menjadi wajib pajak PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.



7. Bahwa Surat Edaran Menteri Keuangan RI. tanggal 2 Maret 1988 Nomor: S-252/MK.04/1989 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak tanggal 10 Juni 1993 Nomor SE - 32/Pj.6/1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor S-1451/PJ.6/1998 tanggal 9 November 1998 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 44/PJ.6/1998 tanggal 11 November 1998 menyatakan bahwa Girik C merupakan salah satu produk administrasi perpajakan yang berlaku pada periode tertentu yang berfungsi sebagai Surat Ketetapan dan Pembayaran Pajak Hasil Bumi/IPEDA/PBB tahun yang bersangkutan dan tidak berfungsi sebagai bukti pemilikan tanah serta menyatakan bahwa wajib pajak PBB yang diadministrasikan di KP.PBB tidak selalu pemilik tanah/bangunan bahkan melarang penerbitan Girik (disebabkan hilang, rusak, mutasi, dan sejenisnya) oleh Kantor Pelayanan PBB karena menimbulkan permasalahan pembuktian kepemilikan tanah. **(Bukti T.III.IV – 9)**
8. Bahwa karenanya gugatan *a quo* tidak didasarkan bukti yang sah, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan.
9. Bahwa Penggugat dalam petitumnya poin ketiga menyatakan  
“3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum hak Tergugat III berdasarkan HPL No. 10/Jatinegara/1997 atas nama Pemerintah Daerah DKI sepanjang terkait hak dari Penggugat berdasarkan Girik C no. 750 Persil 39 S II an Enteng bin Sadan”
10. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam positanya poin 7 mendalilkan ;  
“Bahwa kemudian dari permasalahan tersebut oleh Penggugat melakukan konfirmasi kepada Tergugat V yang diperoleh informasi bahwa atas bidang tanah hak Penggugat telah diklaim adalah termasuk hak atau kepemilikan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta (in casu Tergugat III) berdasarkan sertifikat Hak Pengelolaan Lahan No. 10/Jatinegara/1997 dan juga diklaim oleh pihak PT. CAKRA SARANA PERSADA (in casu Tergugat II) yang mengaku mendapatkan pelepasan hak sebagian dan pemecahan dengan mendasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HPL) No. 1337/Jatinegara/2006.”
11. Bahwa sertipikat HPL No. 10/Jatinegara tersebut terbit berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 nomor 170/HPL/BPN/97 seluas 151.797 m<sup>2</sup>, sebagaimana gambar situasi nomor 84/1996 yang berasal dari pembebasan tanah sebagaimana Warkah yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (In Casu Tergugat V). **(Bukti T.III.IV – 10)**



12. Bahwa atas tanah sertifikat HPL No. 10/Jatinegara tersebut dilakukan Kerja Sama Operasional dengan PT Cakra Sarana Persada (*In Casu* Tergugat II) berdasarkan Perjanjian tanggal 1 November 1995 tentang Pengembangan dan Pembangunan Proyek Lingkungan Pemukiman Dalam Areal Kerja BPLIP Pulo Gadung, disepakati atas HPL No. 10/Jatinegara akan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II untuk kepentingan proyek pemukiman.

**(Bukti T.III.IV – 11)**

13. Bahwa di atas tanah Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara telah diterbitkan SHGB No. 1337/Jatinegara atas nama Tergugat II.
14. Bahwa seluruh lokasi SHGB No. 1337/Jatinegara yang berada di atas Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara sejak diterbitkan hingga saat ini adalah dalam penguasaan fisik oleh Tergugat I, II, III, dan IV **(Bukti T.III.IV – 12)**.
15. Bahwa atas tanah objek perkara telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah yang tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Aset Lainnya Tanah KSO dengan kode barang 131010317001 **(Bukti T.III.IV – 13)**.
16. Bahwa tanah objek gugatan *a quo* diperoleh secara sah dan diperoleh secara fisik oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (*In Casu* Tergugat III dan IV), maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan ditolak.

**Jawaban Tergugat V pada pokoknya sebagai berikut ;**

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan, memiliki dan berhak atas bidang tanah yang asal haknya dari warisan kakeknya berdasarkan surat bukti alas haknya dari milik adat Girik C No.750 Persil 39 S.II (selanjutnya diperbaiki menjadi Girik C No.750 Persil 37 S.II sebagaimana surat perbaikan gugatan tanggal 5 Juli 2022) atas nama Enteng bin Sadan, seluas  $\pm 4.890$  M<sup>2</sup>, terletak di Kp. Pengarengan Rt.010/Rw.09, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur.
2. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan, sebelum mengajukan permohonan PTSL tahun 2019, Penggugat telah melakukan pengecekan melalui aplikasi website Tergugat V dimana di lokasi tersebut tidak terdapat hak, dan demikian juga pada saat dilakukan pengukuran oleh staf pengukuran dari Tergugat V diketahui tidak ditemukan adanya hak sertifikat di atas bidang tanah yang diklaim oleh Para Penggugat.
3. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan oleh karena proses penerbitan sertifikat telah berlangsung selama hampir 2 tahun, Para Penggugat melakukan konfirmasi kepada Tergugat V dan diperoleh informasi bahwa atas bidang tanah yang diklaim Para Penggugat termasuk hak atau kepemilikan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta (i.c. tergugat III) berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan





Lahan No.10/Jatinegara/1997 dan juga diklaim oleh pihak PT. Cakra Sarana Persada (i.c. Tergugat II), yang menurut Para Penggugat diperoleh dari pelepasan hak sebagian dan pemecahan dengan mendasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara/2006. Kemudian didapatkan fakta Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara/2006 tersebut oleh Tergugat II telah dijamin/diagunkan kepada pihak Tergugat I, dan terhadap penguasaannya diklaim dalam penguasaan Tergugat I.

4. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan, Girik C No.750 Persil 37 S.II atas nama Enteng bin Sadan tidak termasuk yang sudah pernah dibebaskan yang pelaksana pembebasannya adalah Tergugat IV, sehingga dapat dipastikan bidang tanah Penggugat tidak termasuk yang telah dilakukan pelepasan haknya yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III.
5. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan kesimpulan sebagai berikut:
  - a. Adanya keraguan dan kebenaran terkait penerbitan HPL No.10/Jatinegara maupun SHGB No.1337/Jatinegara.
  - b. Pemerintah Daerah DKI maupun PT. Cakra Sarana Persada tidak bisa membuktikan telah pernah membebaskan tanah milik Penggugat atas Girik C No.750 Persil 37 S.II atas nama Enteng bin Sadan.
  - c. Pemerintah Daerah DKI Jakarta ataupun PT. Cakra Sarana Persada tidak pernah menguasai dan mengelola tanah hak Penggugat.
2. Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Pengelolaan No.10/Jatinegara;
  - Bahwa Hak Pengelolaan No.10/Jatinegara diterbitkan pada tanggal 13 Oktober 1997, atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 No.170/HPL/BPN/97, seluas 151.797 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.84/1996 tanggal 21 Oktober 1996, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, pada kolom penunjuk Tanah bekas Girik C No. (Lihat uraian di hal lain-lain pada Gambar Situasi).
  - Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 24 Oktober 2005 No.1241/514-550.2.09-04-2005, Sertipikat HPL No.10/Jatinegara sebagian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara, SU tanggal 25 Juli 2006 No.105/2006, luas: 69.594 M<sup>2</sup> atas nama : Perseroan Terbatas PT. CAKRA SARANA PERSADA berkedudukan di Jakarta.
  - Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2009 No.155/90.550.2.09-04-2009, Sertipikat HPL No.10/Jatinegara sebagian diterbitkan Sertipikat Hak



Guna Bangunan No.1638/Jatinegara, SU tanggal 11 Februari 2009 No.4/Jatinegara/2009, luas: 9.098 M<sup>2</sup> atas nama : PT. CAKRA SARANA PERSADA, berkedudukan di Jakarta.

7. Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara;

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara diterbitkan pada tanggal 31 Agustus 2006, atas nama Perseroan Terbatas PT. CAKRA SARANA PERSADA, berkedudukan di Jakarta, seluas 69.594 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00105/2006 tanggal 25 Juli 2006, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tanggal 24 Oktober 2005 No.1241/514-550.2.09-04-2005, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, pada kolom penunjuk berdiri di atas HPL No.10/Jatinegara, berakhirnya hak tanggal 30 Agustus 2026.
- Selanjutnya Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara dipasang Hak Tanggungan Ke I (Pertama) No. 39/2008, pada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta PPAT Yulina Sianipar, S.H., M.Kn., tanggal 19 Desember 2007 No.86/2007.
- Bahwa terdapat catatan sertipikat/buku tanah ini sedang beracara di PTUN Jakarta dalam rool perkara No. 02/G/2008/PTUN-Jkt tanggal 7 Januari 2008.
- Bahwa terdapat catatan berdasarkan berita acara penelitian tanggal 09 Juni 2009 No. BAP/006/VI/2009/PPSKP, bahwa bidang tanah ini berada di luar objek gugatan dalam perkara No. 02/G/2008/PTUN-Jkt.
- Bahwa terdapat catatan sebagian bidang tanah ini dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan No.1553/Jatinegara, SU tanggal 11 Februari 2009 No.5/Jatinegara/2009, luas: 12.614 M<sup>2</sup>, sisa luas: 56.980 M<sup>2</sup>.
- Bahwa terdapat catatan bidang tanah ini masih dalam perkara di PTUN Jakarta dengan Rool Perkara No. 02/G/2008/PTUN-Jkt tanggal 07 Januari 2008, catatan di luar gugatan perkara TUN di atas (lihat halaman 3).
- Selanjutnya Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara dipasang Hak Tanggungan Ke II (Kedua) No. 3054/2009, pada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan, berdasarkan Akta PPAT Yulina Sianipar, S.H., M.Kn., tanggal 6 Oktober 2009 No.69/2009, bersama-sama dengan B.1553/Jatinegara.
- Selanjutnya Hak Guna Bangunan No.1337/Jatinegara dipasang Hak Tanggungan Peringkat Ketiga Nomor 3017/2012, pada Perseroan Terbatas PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan, berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

Halaman 105 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



No. 2/2012 tanggal 25 Januari 2012 yang dibuat dihadapan Eka Gunawan, S.H selaku PPAT, bersama dengan HGB 1553/Jatinegara.

- Bahwa terdapat catatan pada tanggal 18 Mei 2022 dan jam 10 menit 00 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 04 Maret 2022 dan No.156/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 07 Maret 2022 berdasarkan Nota Dinas Dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 53/ND-31.75.600.02.01/III/2022 tanggal 23 Maret 2022 dan Nomor 54/ND-31.75.600.02.01/III/2022 tanggal 23 Maret 2022.
- Bahwa terdapat catatan pada tanggal 23 Juni 2022 dan jam 11 menit 00 detik 00, terkait perkara:
  - a. Di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang teregister dengan No.292/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Mei 2022 berdasarkan Nota Dinas Dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 143/ND-31.75.600.02.01/VI/2022 tanggal 7 Juni 2022.
  - b. Di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang teregister dengan No.287/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Mei 2022 berdasarkan Nota Dinas Dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 147/ND-31.75.600.02.01/VI/2022 tanggal 8 Juni 2022.

**Jawaban Turut Tergugat ;**

1. Bahwa sertipikat HPL No. 10/Jatinegara tersebut terbit berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 nomor 170/HPL/BPN/97 seluas 151.797 m<sup>2</sup>, sebagaimana gambar situasi nomor 84/1996 yang berasal dari pembebasan tanah sebagaimana Warkah yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (*In Casu* Tergugat V).
2. Bahwa atas tanah sertipikat HPL No. 10/Jatinegara tersebut dilakukan Kerja Sama Operasional dengan PT Cakra Sarana Persada (*In Casu* Tergugat II) berdasarkan Perjanjian tanggal 1 November 1995 tentang Pengembangan dan Pembangunan Proyek Lingkungan Pemukiman Dalam Areal Kerja BPLIP Pulo Gadung
3. Bahwa tidak semua Kelurahan di wilayah Provinsi DKI Jakarta ada lengkap baik Letter C dan Peta Rincik girik karena hal lain seperti hilang, pengabungan wilayah dan rusak . Instansi yang mengeluarkan girik, Letter C dan Peta Rincik girik dalam hal ini Kantor Pajak sudah mengunci rapat-rapat (sesuai Surat Edaran Menteri Keuangan RI. tanggal 2 Maret 1988 Nomor: S-252/MK.04/1989 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27

Halaman 106 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



Maret 1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak tanggal 10 Juni 1993 Nomor SE - 32/Pj.6/1993 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor S-1451/PJ.6/1998 tanggal 9 November 1998 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 44/PJ.6/1998 tanggal 11 November 1998). Sehingga keberadaan girik itu letaknya dimana posisi tidak tahu pasti . Girik sebagai alat untuk membayar pajak hal tersebut sesuai Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34K/Sip/1960, ". Lebih tegas lagi disampaikan dalam Penjelasan pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah juga menyatakan bahwa Girik yang terbit setelah tahun 1961 tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan.

4. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil Para Pengugat pada angka 12 yang pada intinya Turut Tergugat memfasilitasi pertemuan pada tanggal 25 Mei 2021 dan disimpulkan Tergugat IV mewakili Tergugat III dan II tidak dapat menunjukan bukti pembebasan girik C. 750 Ps. 39 S. II (ada perbaikan girik C. 750 Ps. 37 S. II) senyatanya Pertemuan tersebut menindaklanjuti permohonan para Penggugat hal tersebut sesuai tugas dan Fungsi Kelurahan sesuai Peraturan Gubernur Prov. DKI Jakarta No. 152 Tahun 2019 . Pertemuan tersebut bahwa pengklaiman Para penggugat atas tanah aquo disampaikan oleh Tergugat IV adalah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat HPL No. 10/Jatinegara dan walaupun Para Penggugat tetap menuntut haknya agar diselesaikan melalui Pengadilan
5. Bahwa karenanya gugatan *a quo* tidak didasarkan bukti yang sah, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan.
6. Bahwa atas Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat, berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (UU 1/2004), mengatur :

"Pasal 50

*Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :*

1. *Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
2. *Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;*
3. *Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
4. *Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;*
7. *Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan."* Bahwa Permohonan Sita Jaminan atas objek perkara *a quo* tidak dapat dilakukan karena statusnya yang terdaftar



sebagai barang milik daerah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 50 huruf d UU 1/2004.

8. Bahwa atas penjelasan tersebut diatas, sudah sepatutnya Tergugat III dan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawaban kedua belah pihak berperkara tersebut dapat disimpulkan dan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini dan yang perlu dibuktikan lebih lanjut adalah “ Apakah perbuatan Para tergugat yang telah menguasai dan menerbitkan HPL (Hak Pengelolaan Lahan ) Nomor 10 tahun 1997 atas nama tergugat III yang selanjutnya ditingkatkan menjadi SHGB nonor 1337 atas nama tergugat II yang diterbitkan yang menurut Para Penggugat diatas lahan milik Para Penggugat berdasarkan Girik nomor girik C. 750 Ps. 37 S. II atas nama Entang bin Ecep merupakan perbuatan melawan hukum dan telah mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai rumusan Perbuatan Melawan hukum telah diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dan dalam Pasal tersebut tidak dijumpai pengertian ataupun rumusan secara defenitif apa sebenarnya yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Undang-undang tidak memberi rumusan secara defenitif tentang arti perbuatan melawan hukum, maka dalam praktek peradilan di Indonesia dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191/K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984, dimana disebutkan suatu perbuatan dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaedah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa kriteria tersebut diatas tidak harus terpenuhi secara kolektif, tetapi salah satu saja sudah terbukti dalam suatu perbuatan maka dianggap telah ada perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai dalil pokok dalam surat gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maka berdasarkan azas pembuktian Pasal 1865 KUHPerdata “ siapa yang mendalilkan dia yang membuktikan “ maka menurut majelis baik penggugat maupun Para tergugat wajib membuktikannya “ ;





Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11 a, P-11 b, P-12 a, P-12 b, P-12 c, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19 a, P-19b, P-19 c, P-20, P-21 a, P-21 b, P-22, P-23 a, P-23 b, P-24 a, P-24 b, P-24c dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yaitu Saksi MATSANI dan Saksi MATRAIS dan 1 (satu) Ahli yaitu Prof.Dr.Suparji, SH.MH.;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dipersidangan Tergugat I mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T.1-1a;T.1-1b, T.1-2, T.1-3a, T.1-3b, T.1-3c, T.1-3d, T.1-3e, T.1-3f, T.1-4b, T.1-4c, T.1-4d, T.1-12, T.1-13, T.1-14a, T.1-14b, T.1-14c, T.1-15 dan 2 (dua) orang saksi yaitu **DARYANTO dan RUMI KRESHNA WIBOWO** ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.2-1, T.2-2, T.2-3, T.2-4, T.2-5, T.2-6, T.2-7, T.2-8, T.2-9, T.2-10, T.2-11, T.2-12, T.2-13, T.2-14, T.2-15 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu **ERBIN SIHITE** ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan dipersidangan tergugat III dan IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III.IV-1, T. .III.IV-2, T. .III.IV-3, T. .III.IV-4, T. .III.IV-5, T. .III.IV-6, T. .III.IV-7, T. .III.IV-8, T. .III.IV-9;T. .III.IV-10, T. .III.IV-11, T. .III.IV-12 dan 1 (satu) orang saksi yaitu IR KHAERUL ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dipersidangan Tergugat V mengajukan bukti surat yang diberi tanda T5-1 dan T5-2 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dipersidangan TurutTergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1,TT-2,TT-3,TT-4,TT-5,TT-6,dan TT-7 ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis lebih lanjut mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun saksi kedua belah pihak berperkara terlebih dahulu Majelis akan membuktikan apakah Para Penggugat memiliki kapasitas atau kualitas sebagai pihak dalam perkara aquo oleh karena hal tersebut berhubungan bukti P-1 berupa fotokopi girik leter C atas nama Enteng bin Sadan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa surat Keterangan Ahli yang dibuat tanggal 26 Maret 2019 diperoleh fakta bahwa Enteng Bin Sadan (Alm) /meninggal dunia pada tanggal 28 Maret 1967 semasa hidupnya telah menikah dengan Ibu Konot (Almh) /meninggal dunia pada tanggal 20 Nopember 1962 dan mempunyai 1 (satu) orang anak yaitu Hj. Asmah binti Enteng (almh yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 13 Januari 1978 dan semasa hidupnya telah kawin dengan Mudakir yang juga telah meninggal lebih dulu dan dalam perkawinannya



tersebut Hj. Asmah binti Enteng (almh) telah dilahirkan 2 ( dua) orang anak yaitu Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas maka menurut Majelis hubungan antara Para Penggugat dengan P-1 Pemegang girik Enteng Bin Sadan adalah adalah merupakan cucu dan oleh karena orang tua Para Penggugat yaitu Hj. Asmah binti Enteng anak dari Enteng bin Sadan juga sudah meninggal dunia maka kedudukan Hj. Asma binti Sadan sebagai ahli waris dari Enteng bin Sadan berpindah kepada kedua anaknya tersebut yaitu Para Penggugat yang merupakan cucu dari Enteng bin Sadan dan hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi Para Penggugat yaitu saksi MATRAIS dan MATSANI yang pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa sepengetahuan saksi objek perkara yang disengketakan dalam perkara ini awalnya milik Enteng Bin Sadan yang merupakan kakek dari Para Penggugat dan setahu saksi Enteng Bin Sadan memiliki anak yang bernama Asma Binti Enteng;
- Bahwa Ibu Asma Binti Enteng memiliki anak Mustakim dan Mustajam (Para Penggugat) dan Enteng Bin Sadan merupakan kakeknya Para Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan kakeknya Para Penggugat yang bernama Enteng Bin Sadan karena saksi dahulu adalah tetangganya sekitar tahun 1960-an saat saksi masih sekolah SD;
- Bahwa, saksi mengetahui letak objek tanah Para Penggugat yaitu terletak di Cakung Pengarengan dahulu RT.10 RW.06 setelah ada pemekaran RT.10 RW.09 dengan luas kurang lebih 4.500 m<sup>2</sup> dengan lebarnya hampir 45m<sup>2</sup> dan panjangnya 100m<sup>2</sup> dan tanah tersebut dahulu berbentuk sawah yang ditanami padi;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas maka menurut Majelis Para Penggugat memiliki kualitas sebagai pihak dalam perkara aquo yang dan hal ini berhubungan dengan bukti P-1 atas nama Enteng bin Sadan dan dengan pertimbangan tersebut merupakan jawaban artas eksepsi Para tergugat yang mempersoalkan kapasitas Para Penggugat dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok perkara dalam perkara aquo adalah berhubungan dengan bukti P-1 berupa fotokopi girik leter C No. 750 **Persil 37** Blok S II seluas  $\pm 4.890 \text{ m}^2$ .atas nama Enteng bin Sadan yang menurut Para Penggugat berada diatas HPL Nomor,10 berdasarkan surat Keputusan yang dikeluarkan oleh T III yang selanjutnya dibuat kerjasama / KSO (kerja sama operasional) antara tergugat III dengan tergugat II sebagaimana dalam bukti T.2-10 dan T2-11 dan bukti T.III.IV-9 dan telah dinaikkan menjadi SHGB nomor : 1337 atas nama Tergugat II yang mana oleh T.II telah dijaminan



kepada Tergugat I dalam rangka untuk kepentingan Perumahan dan pemukiman penduduk sebagaimana bukti T-I-1a dan T-I-1b T.I-10, T2-14 berupa Perjanjian kredit Nomor : 23 tanggal 10 September 2007 sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan nomor : 39 tahun 2008 sebagaimana dalam T2-15 ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara tersebut diatas terlebih dahulu akan dipertimbangkan yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat terhadap bukti P-1 berupa girik leter C No. 750 **Persil 37** Blok S II seluas  $\pm 4.890 \text{ m}^2$  atas nama Enteng bin Sadan yang menurut Para Penggugat berada diluar HPL Nomor : 10 dan berada diatas SHGB Nomor ;1337/2007 atas nama tergugat II berdasarkan surat Keputusan yang dikeluarkan oleh T III ;

Menimbang, berdasarkan bukti T.2-5 berupa HPL No. 10/Jatinegara terbit berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 bahwa berdasarkan bukti tersebut dalam keterangannya bahwa perolehannya berdasarkan dari pembebasan tanah warga yang dilakukan oleh Tergugat III dan masuk dalam Barang Inventaris Tergugat III ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui keberadaan tanah sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat yang hasil-hasilnya sebagaimana dalam Berita Acara Sidang perkara ini diperoleh Fakta bahwa obyek sengketa sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat tersebut berada dalam cakupan HPL 10/1997 dan berada dalam bagian dari HGB nomor 1337/2008 atas nama Tergugat II yang mana dari hasil pemeriksaan setempat baik penggugat maupun para tergugat telah mengakui dan membenarkannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.2-5 berupa HPL No. 10/Jatinegara terbit berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 diterbitkan pada tahun 1997 atas permohonan Tergugat III menurut Majelis bahwa latar belakang terbitnya bukti T.2-5 dilakukan berdasarkan pembebasan dari tanah warga dengan ganti rugi yang menurut Para Penggugat tidak dilakukan kepada Para penggugat hal tersebut justru bertentangan dengan dalil-dalil gugatan Para penggugat yang menyatakan bahwa tanah sengketa oleh Para Penggugat dikuasai secara terus menerus dan keterangan dari saksi-saksi Para Penggugat yaitu saksi MATRAIS dan MATSANI oleh karena berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut menurut Majelis Para saksi hanya mengetahui bahwa Kakek para Penggugat yaitu Entang bin Sadan ada memiliki tanah dan para saksi hanya mengetahui bahwa tanah Entan bin Sadan telah diwariskan kepada anaknya yaitu Hj. Asma binti Sadan yang merupakan orangtua dari Para Penggugat dan Para saksi menerangkan bahwa tanah sengketa kemudian dikerjakan oleh orang lain dan atas dasar keterangan Para saksi tersebut menurut Majelis Para Penggugat tidak dapat membuktikan



bahwa obyek sengketa sebagaimana dalam bukti P-1 adalah milik Para Penggugat dan membuktikan bahwa Para Penggugat tidak menguasai obyek sengketa Pembebasan Lahan (HPL 10 ) bukti T.2-5 tersebut dan sebagaimana yang ada dalam praktek selama yang digunakan sebagai pedoman dalam hal seseorang yang menguasai suatu bidang tanah yang masih berupa girik masih harus dibuktikan dengan melakukan pembayaran pajak secara terus menerus tanpa putus dan adanya penguasaan fisik bidang tanah dan dari bukti P-4 berupa surat Pernyataan yang dibuat oleh Para Penggugat dibuat tanggal 19 Oktober 2020 pada pokoknya menerangkan bahwa tujuan dari pembuatan surat tersebut adalah untuk mengurus PBB atas obyek sengketa, bukti P-5 berupa Surat Pernyataan Yang dibuat Penggugat tanggal 19 Oktober 2020 dan bukti P-6 berupa surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah /Sporadik yang dibuat tahun 2020, bukti P-7 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat tanggal 4 Juni 2021 dari bukti-bukti tersebut menurut tidak dapat membuktikan bahwa Para Penggugat adalah sebagai Pemilik dari obyek sengketa oleh karena diatas obyek sengketa sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat sudah terbit sertifikat HGB nomor 1337/2008 yang berasal HPL No. 10/Jatinegara berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Agustus 1997 diterbitkan pada tahun 1997 sebagaimana dalam bukti T.2-5 membuktikan bahwa Para Penggugat baru menguasai obyek sengketa pada tahun 2019 dan hal ini sesuai keterangan dari saksi-saksi Para tergugat yaitu saksi Erbin Sihite yang pada pokoknya menerangkan ; Bahwa, setahu saksi selama pembebasan lahan HPL 10 tidak ada permasalahan, dan ada masalah baru 2 tahun belakangan ini. Jika memang benar ada permasalahan sertifikat tersebut seharusnya sudah digugat sejak dahulu ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi tersebut telah membuktikan bahwa Para Penggugat tidak pernah menguasai tanah sengketa oleh karena apabila Para Penggugat menguasai tanah sengketa semestinya tahu adanya Pembebasan Lahan oleh Tergugat III ;

Menimbang, bahwa selain itu bukti P-1 berupa girik leter C No. 750 **Persil 37 Blok S II** seluas  $\pm 4.890 \text{ m}^2$ .atas nama Enteng bin Sadan berdasarkan Undang-Undang No.5 tahun 1960 UUPA girik leter C bukan merupakan hak atas tanah yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut oleh karena kegunaan girik tersebut hanya sebatas mengetahui mengenai besaran pajak yang harus dibayarkan oleh si Pemegang girik dan hal ini sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34K/Sip/1960**,yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa : “Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya



tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan” dan Putusan **Mahkamah Agung RI No. 234 K / Pdt / 1992 tanggal 20 Desember 1993** yang dalam pertimbangannya menyatakan “*Bahwa buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik.*”

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti P-14 berupa Foto kopi Salinan Putusan nomor ; 02/6/2008/PTUN-JKT tanggal 16 Februari 2008 dan bukti P-15 berupa Foto kopi salinan Putusan Banding Nomor 234/B/2008/PT>TUN.JKT tanggal 16 Februari 2009 dan bukti P-16 berupa Foto kopi Salinan Putusan Kasasi Nomor : 250.K/tun/2009 tanggal 24 Nopember 2009 terhadap bukti tersebut menurut tidak dapat membuktikan bahwa Para Penggugat adalah sebagai Pemilik atas tanah sengketa oleh karena setelah Majelis mempelajari bahwa putusan tersebut baik subyek maupun obyeknya adalah pihak lain yang tidak terkait dengan perkara aquo dan berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut Majelis Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti T.1-2 dan T.2-6 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01137/Jatinegara atas nama Perseroan Terbatas PT Cakra Sarana Persada, berkedudukan di Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 31 Agustus 2006, menurut Majelis bahwa sertifikat Tergugat II atas tanah sengketa menurut ketentuan pasal 32 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah sebagaimana bukti T.1-2 dan T.2-6 harus diakui eksistensinya sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan dari awal penerbitannya, sertifikat tersebut telah melalui prosedur pendaftaran tanah khususnya telah diteliti oleh Panitia adjudikasi dan telah diteliti secara seksama kebenaran data fisik dan data yuridisnya sebagaimana ketentuan pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan oleh karena terbukti bahwa penguasaan tanah sebagaimana dalam bukti T.1-2 dan T.2-6 oleh Tergugat II apabila dihubungkan dengan teori ajaran perbuatan melawan hukum sebagaimana telah uraikan diatas maka menurut Majelis perbuatan yang dilakukan Para tergugat tidak bertentangan dengan undang-undang maka perbuatan Tergugat II untuk menjaminkan SHGB Nomor 1337 /2007 atas nama tergugat II kepada Tergugat I tidaklah bertentangan dengan Undang-Undang sebagaimana dalam bukti Foto kopi Akta Amandemen (Perubahan) Perjanjian Kredit No. 214 tanggal 24 Agustus





2011 dibuat oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH., MSI, sebagaimana tanda bukti T.1-1a, Foto kopi Akta Perjanjian Kredit No. 293 tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH., MSI, sebagaimana tanda bukti T.1-1b, Foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 39/2008 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 9 Januari 2008, sebagaimana tanda bukti T.1-3a, Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 86/2007 tanggal 19 Desember 2007 yang dibuat oleh Yulina Sianipar, SH, PPAT Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana tanda bukti T.1-3b dan Foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 3054/2009 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tertanggal 16 Oktober 2009, sebagaimana tanda bukti T.1-3c, Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 69/2009 tanggal 6 Oktober 2009 yang dibuat oleh Yulina Sianipar, SH, PPAT Kotamadya Jakarta Timur, yang diberi tanda T.1-3d, Foto kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (ketiga) No. 3017/2012 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tertanggal 16 Juli 2012, sebagaimana tanda bukti T.1-3e dan Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2/2012 tanggal 25 Januari 2012 yang dibuat oleh Eka Gunawan, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana tanda bukti T.1-3f;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka menurut Majelis Para tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak membuktikan dalil pokok gugatannya maka terhadap petitum gugatan Penggugat no.2 untuk menyatakan Penggugat adalah yang berhak secara sah dan berkekuatan hukum atas objek perkara berdasarkan Girik C no. 750 persil 39 S II, an. Enteng Bin Sadan haruslah ditolak ;

Menimbang, oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat nomor 2 ditolak maka terhadap petitum gugatan no.3,4,5,6,7,8,9,10,11 dan 12 oleh karena bersumber pada petitum gugatan no.2 yang sudah ditolak maka terhadap-petitum tersebut haruslah ditolak pula dan berdasarkan pertimbangan tersebut gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat berada dipihak yang dan sesuai dengan ketentuan 181 HIR dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Penggugat dan Para tergugat selain yang telah dipertimbangkan diatas menurut Majelis dianggap tidak relevan dan haruslah dikesampingkan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan : Undang-Undang No.5 tahun 1960, Pasal-Pasal HIR serta ketentuan Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

### I. Dalam Eksepsi ;

- Menolak Eksepsi Para tergugat untuk seluruhnya ;

### II. Dalam Pokok Perkara ;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.638.000,00 (empat juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 15 Mei 2023 , oleh kami **Wiyono, SH.** selaku Ketua Majelis Hakim,, **Doddy Hendrasakti, SH.** dan **Citta Cahyaningtyas, SH.MH** . masing-masing sebagai Hakim Anggota , putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2023 dalam suatu persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu **Irma Rosmawati , SH.** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Turut tergugat I;

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Ketua Majelis Hakim,**

**Doddy Hendrasakti, SH**

**W i y o n o, SH.**

**Citta Cahyaningtyas, SH.MH**

**Panitera Pengganti,**

**Irma Rosmawati , SH.**

Halaman 115 Putusan Nomor : 150/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Proses	: Rp 100.000,00
3. Panggilan	: Rp 3.550.000,00
4. PS	: Rp 800.000,00
5. Redaksi	: Rp 100.000,00
6. Materai	: Rp 10.000,00
7. Lainnya	: Rp 48.000,00
Jumlah	Rp 4.638.000,00

(empat juta enam ratus tiga puluh delapan 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)