



PUTUSAN

Nomor 218/PDT/2023/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. GRACE ELIZABETH LIEM, beralamat di Jl. Pegangsaan Dua RT.005 RW.002, Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, Jakarta Utara, diwakili kuasanya Sonny LM Manopo, SH., dan Robert Manurung, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor Hukum SONNY MANOPPO & PARTNERS, beralamat di Taman Peganggasaan Indah Blok G1, No. 35, Jalan Peganggasaan Dua Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Agustus 2022, sebagai Pembanding I semula Tergugat ;
2. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Melur No.10, Kelurahan Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, diwakili kuasanya Andhika Pratama Putra, dkk Pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jalan Melur Raya RT.002 RW 012, Kelurahan Rawa Badak Utara Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 Juni 2021, sebagai Pembanding II semula Turut Tergugat I ;
3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA dalam kapasitas selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T), beralamat di Jalan Melur No.10, Kelurahan Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, diwakili kuasanya Andhika Pratama Putra, dkk Pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jalan Melur Raya RT.002 RW 012, Kelurahan Rawa Badak Utara Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 Juni 2021, sebagai Pembanding III semula Turut Tergugat II ;
4. KEPALA KANTOR DINAS SUMBER DAYA AIR PROVINSI DKI JAKARTA, beralamat di Jl.Taman Jati Baru No.1, Jakarta Pusat, diwakili kuasanya Yosa S. Gurmilang, SH,MH, dkk, Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang memiilh domisili di Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta, Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9 Jakarta Pusat, sebagai
Pembanding IV semula Turut Tergugat III ;

6. CAMAT KECAMATAN CILINCING, beralamat di Jl. Sungai Landak
No.7 RT.10/RW.4 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta
Utara, diwakili kuasanya Siti Sumiyati, dkk, Pegawai Pemerintah
Provinsi DKI Jakarta, yang memiilh domisili di Biro Hukum Setda
Provinsi DKI Jakarta, Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan
Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat
Kuasa tanggal 24 Oktober 2022, sebagai Pembanding V semula Turut
Tergugat V ;

7. LURAH KELURAHAN MARUNDA, beralamat di Jalan Marunda Raya,
Cilincing RT.07 RW.05, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing,
Jakarta Utara, diwakili kuasanya Siti Sumiyati, dkk, Pegawai
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang memiilh domisili di Biro Hukum
Setda Provinsi DKI Jakarta, Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan
Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat
Kuasa tanggal 24 Oktober 2022, sebagai Pembanding VI semula
Turut Tergugat VI ;

Melawan

HO HARIATY, beralamat di Jalan Bandengan Utara No. 1 No. 11/JJ
RT.003 RW.011 Kelurahan Pekojan Kecamatan Tambora,
Jakarta Barat, selaku Direktur PT. GRANITO NUSA WARNA
berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Mangga Dua
Raya Blok F-1/1, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta
Pusat , suatu perseroan yang tunduk pada Hukum di Republik
Indonesia Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan
Akta No. 11 tanggal 8 Juni 1994 Notaris Syamsul Faryeti, SH,
jo Akta No. 34 tanggal 18 Februari 2000 Notaris Fathiah
Helmi,SH, terakhir sebagaimana Akta No.17 tanggal 09 April
2019 Notaris Arry Supratno, SH, yang telah tercatat dan
terdaftar di Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-
0059621.AH.01.11. TAHUN 2019 tanggal 10 April 2019, dalam
hal ini diwakili kuasanya Ronny Perdama Manullang, SH.,MH.,

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. Katna, SH.,MH., Bagus Adnan Safei, SH dan Yohanes, SH, Para Advokat/Advokat Magang pada Law Office KAY & PARTNERS Advokat & Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Krama Jaya No. 22-24, Tugu Utara, Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 5 September 2022, sebagai Terbanding semula Penggugat;

Dan

BADAN URUSAN LOGISTIK (BULOG), beralamat di Jl. Gatot Subroto No.Kav.49 RT.5 RW.4, Kuningan Tim, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, diwakili kuasanya Haratua D.P. Purba, SH.,MH, Nadia Zunairoh, SH, Imam Hidayat, SH dan Debora Aswinda Solin, SH berdasarkan Surat Kuasa tanggal 27 Oktober 2023, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 352/PDT/2023/PT DKI tanggal 29 Maret 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 352/PDT/2023/PT DKI tanggal 30 Maret 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu majelis hakim menyelesaikan perkara tersebut;
- Berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik No.349/1973 atas nama Mahrodja CS Muhajirin Luas 21.145 M2 (dua puluh satu ribu seratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak (dahulu) di Desa Segara Makmur, Kabupaten Bekasi (yang saat ini masuk dalam wilayah kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara), MILIK PENGUGAT;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Bekas Hak Milik Adat Girik C No.149, Luas + 5.975 M2 (lima ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang Penggugat peroleh melalui Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 68 tanggal 30 Nopember 2000 (30-11-2000) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Haji ABDUL KADIR USMAN, SH. Notaris di Jakarta berada di sebagian lahan Sertifikat Hak Milk No.349/1973 Luas 21.145 M2 (dua puluh satu ribu seratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Mahrodja CS Muhajirin yang terletak (dahulu) di Desa Segara Makmur, Kabupaten Bekasi (yang saat ini masuk dalam wilayah kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara), milik Penggugat;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat pelepasan hak dari Penggugat kepada Turut Tergugat IV sebagaimana SPH No.135.1.711.9 tanggal 26 Desember 1997 dan SPH No.136.1.711.9 tanggal 26 Desember 1997
6. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk memproses dan menyerahkan pembayaran ganti rugi atas pembebasan tanah untuk kepentingan proyek Waduk Marunda kepada Penggugat selaku pemilik tanah yang sah berdasarkan SHM No.349/1973 an.Mahrodja CS Muhajirin dan Bekas Hak Milik Adat Girik C No.149 dengan tanpa syarat dan seketika setelah putusan dibacakan;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.2550/Marunda tanggal 21 Agustus 2019 atas nama Grace Elizabeth Liem seluas 21.145 M2 (dua puluh satu ribu seratus empat puluh lima meter persegi). cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek perkara
8. Menyatakan Pelepasan Hak atas tanah dari Tergugat (Grace Elizabeth Liem) dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara selaku

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana Berita Acara Pelepasan Hak Nomor : 197/BA-PH/PT/XII/2020 tanggal 3 Desember 2020, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

9. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk menyerahkan Asli SHM No.349/1973 an.Mahrodja CS Muhajirin yang dipinjamnya pada saat pelaksanaan SPH No.135.1.711.9 tanggal 26 Desember 1997 dan SPH No.136.1.711.9 tanggal 26 Desember 1997 kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan seketika setelah Putusan dibacakan
10. Memerintahkan para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
11. Menghukum Para Teruggat untuk membayar biaya sebesar Rp. 5.443.000,- (lima juta empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah):

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr diucapkan pada tanggal 16 Agustus 2022 dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, selanjutnya Tergugat melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Agustus 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 25 Agustus 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 13 Oktober 2022,
2. Pembanding II semula Turut Tergugat I tanggal 13 Oktober 2022;
3. Pembanding III semula Turut Tergugat II tanggal 13 Oktober 2022;
4. Pembanding IV semula Turut Tergugat III tanggal 17 Oktober 2022;
5. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 18 Oktober 2022,
6. Pembanding V semula Turut Tergugat V tanggal 13 Oktober 2022;
7. Pembanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 13 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa permohonan banding Tergugat tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Desember 2022 yang telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 6 Januari 2023;
2. Pembanding II semula Turut Tergugat I tanggal 2 Januari 2023;

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pembanding III semula Turut Tergugat II tanggal 2 Januari 2023;
4. Pembanding IV semula Turut Tergugat III tanggal 15 Desember 2022;
5. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 14 Desember 2022;
6. Pembanding V semula Turut Tergugat V tanggal 4 Januari 2023;
7. Pembanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 4 Januari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr diucapkan pada tanggal 16 Agustus 2022 dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 Juni 2021 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 27 Oktober 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 24 Nopember 2022,
2. Pembanding I semula Tergugat tanggal 28 Nopember 2022;
3. Pembanding IV semula Turut Tergugat III tanggal 8 Nopember 2022,
4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 8 Nopember 2022,
5. Pembanding V semula Turut Tergugat V tanggal 4 Januari 2023;
6. Pembanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 4 Januari 2023;

Menimbang, bahwa permohonan banding Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 4 Nopember 2022 yang telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 24 Nopember 2022,
2. Pembanding I semula Tergugat tanggal 28 Nopember 2022;
3. Pembanding IV semula Turut Tergugat III tanggal 10 Nopember 2022,
4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 10 Nopember 2022,
5. Pembanding V semula Turut Tergugat V tanggal 4 Januari 2023;
6. Pembanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 4 Januari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr diucapkan pada tanggal 16 Agustus 2022 dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, selanjutnya Turut

Halaman 6 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Oktober 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 27 Oktober 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 24 Nopember 2022;
2. Pembanding I semula Tergugat tanggal 28 Nopember 2022;
3. Pembanding II semula Turut Tergugat I tanggal 10 Nopember 2022;
4. Pembanding III semula Turut Tergugat II tanggal 10 Nopember 2022;
5. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 8 Nopember 2022;
6. Pembanding V semula Turut Tergugat V tanggal 4 Januari 2023;
7. Pembanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 4 Januari 2023;

Menimbang, bahwa permohonan banding Turut Tergugat III tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Desember 2022 yang telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 2 Maret 2023;
2. Pembanding I semula Tergugat tanggal 5 Januari 2023;
3. Pembanding II semula Turut Tergugat I tanggal 2 Januari 2023;
4. Pembanding III semula Turut Tergugat II tanggal 2 Januari 2023;
5. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 14 Desember 2022;
6. Pembanding V semula Turut Tergugat V tanggal 4 Januari 2023;
7. Pembanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 4 Januari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr diucapkan pada tanggal 16 Agustus 2022 dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Oktober 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 27 Oktober 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 24 Nopember 2022;
2. Pembanding I semula Tergugat tanggal 28 Nopember 2023;

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pembanding II semula Turut Tergugat I tanggal 10 Nopember 2022;
4. Pembanding III semula Turut Tergugat II tanggal 10 Nopember 2022;
5. Pembanding IV semula Turut Tergugat III tanggal 8 Nopember 2022;
6. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 8 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa permohonan banding Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 30 Januari 2023 yang telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 27 Pebruari 2023;
2. Pembanding I semula Tergugat tanggal 27 Pebruari 2023;
3. Pembanding II semula Turut Tergugat I tanggal 27 Pebruari 2023;
4. Pembanding III semula Turut Tergugat II tanggal 27 Pebruari 2023;
5. Pembanding IV semula Turut Tergugat III tanggal 24 Pebruari 2023;
6. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 24 Pebruari 2023;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa tertanggal 5 September 2022 telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Desember 2022 dan telah diberitahukan kepada Pembanding II dan III semula Turut Tergugat I dan II tanggal 2 Januari 2023;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 352/Pdt G/2021/PN Jkt.Utr kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 13 Oktober 2022;
2. Pembanding I semula Tergugat tanggal 14 Oktober 2022;
3. Pembanding II semula Turut Tergugat I tanggal 13 Oktober 2022;
4. Pembanding III semula Turut Tergugat II tanggal 13 Oktober 2022;
5. Pembanding IV semula Turut Tergugat III tanggal 17 Oktober 2022;
6. Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV tanggal 18 Oktober 2022;
7. Pembanding V semula Turut Tergugat V tanggal 13 Oktober 2022;
8. Pembanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 13 Oktober 2022;

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat, Pembanding II semula Turut Tergugat I, Pembanding III semula Turut Tergugat II, Pembanding IV semula Turut Tergugat III, Pembanding V semula Turut Tergugat V dan Pembanding VI semula Turut Tergugat VI, atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022, telah diajukan dalam tenggang waktu serta menurut tata cara dan syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat (Grace Elizabeth Liem), telah mengajukan memori banding selengkapny telah termuat dalam memori banding tertanggal 5 Desember 2022, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI :

- a. Bahwa menurut Pembanding, seharusnya 15 (lima belas) orang yang sebelumnya mendapat hak atas tanah obyek sengketa sesuai SHM No. 349/1973 berdasarkan jual beli dengan pihak Narmiyo selaku kuasa dari Ny. Mahrodja dan Muahjirin sebagai pemilik tanah obyek perkara harus ikut digugat.;
- b. Bahwa selain itu seharusnya Notaris Haji Abdul Kadir Usman, SH., Notaris Denny Zakariaa, SH. Dan Notaris Anasrul Jambi, SH., karena para Notaris tersebutlah yang melaksanakan pelepasan hak atas tanah kepada Terbanding semula Penggugat;
- c. Bahwa gugatan seharusnya dinyatakan kabur karena tidak menyebut batas-batas tanah sengketa sesuai SHM No. 349/1973 atas nama Mahrodja CS Muhajirin;
- d. Bahwa sesuai gugatan Terbanding semula Penggugat luas tanah yang digugat adalah sebesar 21/145 M2, sedangkan tanah yang dibeli Terbanding semula Penggugat dari 15 (lima belas) orang luasnya hanya 14.481 M2, sehingga terdapat sisa tanah 6.664 M2;
- e. Bahwa tanah Pembanding semula Tergugat dari SHM No. 349/1973 yang dikonversi menjadi SHM No. 2550/Merunda atas nama Pembanding semula Tergugat oleh Terbanding dikatakan tumpang tindih dengan Girik

Halaman 9 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C.149 Persil 20 SII., tetapi tidak diuraikan pada bagian mana yang tumpang tindih;

2. DALAM POKOK PERKARA :

- a. Bahwa Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa ia telah menguasai SHM No. 349/1973 atas nama Mahrodja CS Muhajirin sebagai bukti penyerahan asli SHM No. 349/1973 dalam jual beli tanah obyek sengketa, sehingga 15 (lima belas) akta pelepasan hak harus dinyatakan batal karena tidak memenuhi asas terang dan tunai, sebaliknya Pembanding semula Tergugat dapat membuktikan bahwa Pembanding adalah sebagai pembeli atas obyek sengketa dengan Mahrodja CS Muhajirin dan terjadi penyerahan asli SHM No. 349/1973, sehingga Pembanding terbukti menguasai SHM tersebut yang kemudian diserahkan ke BPN Jakarta Utara untuk pemeliharaan data dan proses balik nama dan ganti blangko, dan hal ini telah dibenarkan oleh BPN Jakarta Utara;
- b. Bahwa Terbanding semula Penggugat juga tidak dapat membuktikan bahwa SHM No. 349/1973 telah dipinjamkan ke BULOG, karena hal ini juga telah dibantah oleh pihak BULOG;
- c. Bahwa berdasarkan bukti T-8 yang diajukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Turut Tergugat I) berupa Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990 yang dibuat PPAT Soedirdja, SH., terbukti Pembanding I semula Tergugat melakukan jual beli langsung dengan Mahrodja CS Muhajirin sesuai SHM No. 349/1973, sementara itu Terbanding jual belinya dilakukan tidak dilakukan secara langsung dengan pemilik tanah yaitu Mahrodja CS Muhajirin, namun hanya melalui 15 (lima belas) orang yang berbeda tersebut dan dilakukan melalui Narmiyo selaku kuasa Mahrodja CS Muhajirin (sesuai 79/tujuh puluh sembilan Akta Jual Beli yang tidak pernah dibuktikan di persidangan) dan tanpa ada bukti asli SHM No. 349/1973;
- d. Bahwa berdasarkan bukti T-8 tersebut di atas yang berupa surat pernyataan penguasaan fisik (sporadis) serta dikuatkan keterangan saksi Firmansyah selaku Ketua RW dan saksi H. Jamaludin selaku Ketua RT yang menyatakan Pembanding telah melapor dan menguasai obyek sengketa serta hasil sidang pemeriksaan setempat menunjukkan di lokasi

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipasang patok-patok dan ada Plang milik Pembanding dan ditempati orang-orang Pembanding, hal ini membuktikan bahwa tanah tersebut adalah milik Pembanding I semula Tergugat, sedangkan faktanya Terbanding tidak pernah menguasai tanah tersebut di atas;

- e. Bahwa dalil Terbanding semula Penggugat yang mengatakan sebagian tanah sengketa (1.645 M2) sudah dilepas ke pihak BULOG tidak dapat dibenarkan karena hal tersebut telah dibantah oleh BULOG;
- f. Bahwa bukti T-11a dan T-11b yang diajukan Pembanding, telah membuktikan bahwa telah ada pengumuman dari BPN di Kantor Kalurahan Merunda bahwa antara tanggal 26 Oktober 2020 s/d tanggal 13 Nopember 2020 memberi kesempatan kepada semua pihak jika ada yang berkeberatan/sanggahan dari masyarakat terkait pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah Waduk Marunda, tapi tidak ada sanggahan dari Terbanding semula Penggugat;
- g. Bahwa pertimbangan Judex Factie pada bukti P-19 dan P-20 telah membuktikan bahwa yang menjual tanah kepada BULOG seluas 1.645 M2 bukanlah Terbanding semula Penggugat tetapi yang menjual tanah adalah Sri Sukantama dan Abdul Rauf, sehingga hal itu tidak ada hubungannya dengan kesimpulan Yudex Factie yang mengatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya;
- h. Bahwa berdasarkan bukti Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990, Pembanding 10 (sepuluh) tahun lebih dahulu membeli tanah obyek sengketa dibanding Terbanding semula Penggugat yang baru membeli tanah pada tanggal 4 Desember 2000, karena itu jual beli yang dilakukan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan cacat hukum;
- i. Bahwa bukti P-2 : Akta Kuasa No. 140 tanggal 24 April 1989 dan bukti P-3 : Akta Kuasa Menjual No. 141 tanggal 24 April 1989 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Anasrul Jambi, SH. antara Ny. Mahrodja dan Tn Muhajirin selaku pemberi kuasa kepada Narmiyo selaku penerima kuasa, yang menerangkan kuasa ini untuk menjual dan atas memindahkan-tangankan milik pemberi kuasa baik kepada pemegang kuasa sendiri maupun kepada pihak lain sebagian dari sebidang tanah SHM No. 349 Gambar Situasi Nomor 177/1973 tanggal 25-1-1973 seluas kurang lebih

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15.000 M2, tanah dari keseluruhannya seluas 21.145 M2 terletak di Kalurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara adalah tidak sah/tidak berlaku/telah gugur karena tidak memenuhi ketantuan Pasal 1320 KUHPerdara, dengan alasan :

- Ny. Mahrodja dan Tn Muhajirin selaku pemilik tanah sudah lebih dahulu menjual dan menyerahkan asli SHM No. 349/Segara Makmur kepada Pemanding sesuai Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990, yang seharusnya kurang lebih 15.000 M2 dari keseluruhan 21.145 M2;
 - Bahwa dalam Akta Kuasa Menjual No. 140 tanggal 24 April 1989 dan Akta Kuasa Menjual No. 141 tanggal 24 April 1989 Tn Muhajirin dicantumkan selaku mahasiswa, padahal dalam Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990 Ny. Mahrodja dan Tn Muhajirin sebagai penjual dan Ny. Liem Soe Lian sebagai pembeli tanah, dicantumkan bahwa Tn Muhajirin berusia 56 tahun, sehingga kewajiban Terbanding untuk membuktikan bahwa pada tahun 1989 tersebut Tn Muhajirin masih muda dan bukan berusia 56 tahun;
 - Bahwa menurut Pemanding tindakan Ny. Mahrodja dan Tn Muhajirin dalam Akta Menjual No. 140 dan Akta Menjual No. 141 keduanya tanggal 24 April 1989 belum membuktikan adanya peralihan hak, tetapi berdasarkan Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990 telah membuktikan bahwa Ny. Mahrodja dan Tn Muhajirin telah menjual tanah kepada Ny. Liem Soe Lian;
- j. Bahwa Judex Factie telah salah menafsirkan jika Akta Menjual No. 140 dan Akta Menjual No. 141 adalah sebagai tindakan hukum berupa pengalihan hak, sebab hal ini telah bertentangan dengan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961, karena dalam akta tersebut hanya memberikan kuasa untuk menjual kepada Narmiyo dan tidak diikuti dengan penyerahan asli SHM Mo. 349/Segara Makmur oleh Ny. Mahrodja CS Tn Muhajirin selaku penjual kepada Narmiyo selaku penerima kuasa/pembeli, sedangkan pengalihan hak terjadi hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990 dari Ny. Mahrodja dan Tn Muhajirin telah menjual tanah kepada Ny. Liem Soe Lian;

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Bahwa adanya Laporan Polisi ke Polda Metro Jaya hanya sampai di tahap lidik dan tidak berproses karena tidak ada bukti terkait unsur pidana;
- l. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, Pembanding I semula Tergugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Cq. Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan :

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat cacat formal dan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Pembanding II dan Pembanding III (Kantor Pertanahan Jakarta Utara semula Turut Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara semula Turut Tergugat II) telah mengajukan memori banding selengkapnya termuat dalam memori banding tertanggal 01 Nopember 2022, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa para Pembanding keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 karena majelis hakim keliru memahami soal pendaftaran tanah sesuai PP No. 24 Tahun 1997, karena SHM No. 2550/Marunda tanggal 21 Agustus 2019 atas nama Grace Elizabeth Liem (Tergugat) adalah merupakan hasil kegiatan pemeliharaan data berupa verifikasi dari SHM No. 349/Segara Makmur, sehingga Para Pembanding tidak pernah menerbitkan sertifikat baru, jadi hanya memverifikasi dari wilayah administrasi sebelumnya yaitu Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi, Provinsi

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat yang berdasarkan PP No. 45 tahun 1974 tanggal 28-12-1974 Jo. SK Gubernur DKI Jakarta No. 1251 Tahun 1986 tanggal 27-7-1986 obyek bidang tanah ini masuk ke wilayah administrasi Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sehingga diverifikasi sesuai wilayah administrasi, saat ini menjadi Serifikat Hak Milik No. 2550/Marunda yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan tentang Penggantian Blanko Sertifikat Lama berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2. Bahwa SHM No. 349/Segara Makmur adalah berasal dari konversi bekas Hak Milik Adat No. 447 Persil Patah Tulang sehingga tidak ada kaitannya dengan Bekas Hak Milik Girik C. 149 sebagaimana pernah dipertimbangkan majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, bahkan saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat yang bernama Ai Restiadi tidak menyebutkan adanya Girik C No. 149 tetapi yang disebut adalah Girik No. 5059, sehingga tidak ada tumpang tindih seperti yang diperitmbangkan majelis hakim, sebab majelis hakim menyebut telah terjadi tumpang tindih antara sertifikat tanah dengan tanah milik adat Girik C, sedangkan menurut Para Pembanding yang dimaksud tumpang tindih adalah antara sesama sertifikat;
3. Bahwa surat petuk bukanlah merupakan suatu bukti mutlak, tetapi merupakan suatu bukti siapa yang harus membayar pajak (Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960 tanggal 10 Februari 1990);
4. BPN tidak ada unsur melanggar Pasal 1365 KUHPdata tentang perbuatan melawan hukum karena sesuai Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 BPN hanya melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga ketika ada permohonan verifikasi dari Pembanding I semula Tergugat dari SHM No. 349/Segara Makmur menjadi SHM No. 2550/Marunda yang kemudian dilaksanakan dengan penggantian blanko dan peralihan hak ke atas nama Pembanding I semula Tergugat, di mana Pembanding I semula Tergugat memperoleh SHM No. 349/Segara Makmur berdasarkan Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret

Halaman 14 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI

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)



1990 antara Pembanding I dengan Mahrodja CS Muhajdirin (pemilik sertifikat) dan mengajukan kepada BPN, maka tidak tepat jika Kantor Pertanahan Jakarta Utara dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara dikatakan melawan hukum oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

5. Bahwa dari segi waktu perolehan hak atas tanah, menurut Pembanding II dan Pembanding III semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka Pembanding I semula Tergugat lebih dahulu memperoleh hak atas tanahnya yaitu pada tahun 1990, sedangkan Terbanding semula Penggugat perolehan hak terjadi sekitar tahun 1997 yaitu melalui kuasa bernama Narmiyo, selaku kuasa dari Mahrodja CS Muhajirin menjual bidang tanah SHM No. 349/Segara Makmur bagian per bagian dengan luas yang berbeda-beda kepada beberapa orang di antaranya adalah Sapto Utomo, Catur, Darsono dll., sedangkan merujuk pada Pasal 1792 KUHPdata, maka akta kuasa tidak dapat dianggap sebagai bukti peralihan hak;
6. Bahwa dari aspek sahnya perbuatan hukum, maka asli SHM No. 349/Segara Makmur ada di Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang diterima dari tangan Pembanding semula Tergugat, sementara itu di dalam petitum telah diminta agar Turut Tergugat IV (BULOG) disuruh agar mengembalikan SHM tersebut kepada Terbanding semula Penggugat, petitum ini kurang mendapat perhatian majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
7. Bahwa dari aspek tertib administrasi pertanahan. Menurut Pembanding II dan III semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka tidak ada bukti berupa AJB-AJB yang menjadi dasar jual beli dari Narmiyo kepada pihak-pihak yang membeli bagian demi per bagian tanah SHM No. 349/Segara Makmur, yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat dan hal ini kurang menjadi perhatian majelis hakim;
8. Berdasarkan keseluruhan hal-hal tersebut di atas maka Pembading II dan pembanding III semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Baik (AAUPB) dan karena itu memohon agar diputuskan sebagai berikut :

Halaman 15 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



MENGADILI

1. Menerima memori banding dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat sekarang Terbanding seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding IV semula Turut Tergugat III (Kepala Kantor Dinas Sumber Daya Air Provinsi DKI Jakarta) telah mengajukan memori banding selengkapya termuat dalam memori banding tertanggal 6 Desember 2023, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa pada garisnya besarnya Turut Tergugat IV juga menilai bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama aquo tidak dapat dibenarkan;
2. Bahwa terkait dengan rencana pembuatan waduk untuk kepentingan umum agar diumumkan mengenai bidang tanah yang akan terkena proyek tersebut untuk mengetahui jika ada pihak yang keberatan atau melakukan sanggahan, di antara 9 (Sembilan) bidang tanah tersebut adalah milik Liem Sioe Lian (Grace Elizabeth Liem) sesuai SHM No. 2550/Merunda atas nama Grace Elizabeth Liem dan sejak dimumkan dari tanggal 26 Oktober 2020 s/d tanggal 13 November 2020 ternyata tidak ada sanggahan dari masyarakat. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Jakarta Utara sudah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menilai proses pengadaan tanah dimaksud, yang di dalamnya ada tanah sebagai obyek sengketa;
3. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa sudah menjadi tanah negara sebab hubungan hukum antara Grace Elizabeth Liem dengan tanahnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM No. 2550/Marunda) sudah dinyatakan putus sejak ia melepaskan hak atas tanahnya dan menerima pembayaran ganti rugi sebesar Rp 68.235.576.572,- (Bukti Pembanding 10-11);

4. Bahwa Pembanding IV semula Turut Tergugat III harus dinilai sebagai pembeli yang beretikad baik karena sebelum proses pengadaan tanah atas sebidang tanah SHM No. 2550/Marunda atas nama Grace Elizabeth Liem, Kantor Dinas Sumber Daya Air Provinsi DKI Jakarta sudah melakukan seluruh tahapan yang diperlukan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan umum;
5. Bahwa di luar itu Pembanding IV juga keberatan atas putusan Eksepsi dari majelis hakim tingkat pertama, karena seharusnya perkara ini terkait dengan kompetensi absolut yaitu obyek Peradilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan adalah penerbitan sertifikat dan berupa Keputusan Tata Usaha Negara yaitu SHM No. 2550/Marunda yang merupakan penetapan tertulis;
6. Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama telah keliru, sebab luas tanah yang digugat sebenarnya adalah kabur/tidak jelas, sebab berapa luas tanah yang diklaim Penggugat pada Girik C No. 149 yang masuk ke dalam SHM No. 349/1973 dan apakah yang sebagian masuk ke SHM No. 349/1973 tersebut sudah dijual ke BULOG;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa membandingkan perolehan hak atas tanah yang diperoleh Pembanding I semula Tergugat pada tahun 1990 dengan setelah tahun 1990 yaitu tahun 1997 yang diperoleh Terbanding semula Penggugat, maka jelas dasar perolehan hak atas tanah Terbanding semula Penggugat dilakukan setelah SHM No. 349/1973 seluas 21.145 M2 atas nama Mahrodja CS Muahijirin beralih kepada Pembanding I semula Tergugat, sedangkan Narmiyo selaku kuasa Mahrodja CS Muahijirin baru mengalihkan hak atas tanah pada tahun 1997 masing-masing kepada Sapto Utomo, Hari Catur, Darsono SA., Purnomo, Tri Sukamtana Nuryanto dan Aris Endarso;
2. Bahwa dengan demikian Kepala Dinas Sumber Daya Air Provinsi DKI Jakarta telah melakukan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu pembuatan Waduk Marunda melalui Kantor

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Jakarta Utara sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta untuk memutuskan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dan memori banding dari pbanding semula Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dalam memori banding Pbanding semula Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak mempunyai kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menolak seluruh dalil-dalil Terbanding I semula Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Terbanding I semula Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan memori banding dari Pbanding semula Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini;

Apabila Yang Mulia majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pbanding V semula Turut Tergugat V (Camat Kecamatan Cilincing) dan Pbanding VI semula Turut Tergugat VI

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Lurah Kelurahan Marunda) juga mengajukan memori banding selengkapnya termuat dalam memori banding tertanggal 30 Januari 2023 yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara bertentangan dengan pertimbangan hukumnya karena seharusnya tanah yang dklaim sebagai milik Penggugat tidak lagi seluas 21.145 M2 lagi;
2. Bahwa tidak dijelaskan oleh Penggugat berapa luas Girik C No.149 yang masuk dalam SHM No. 349/1973, juga apakah tanah pada Girik C No. 149 yang masuk ke SHM No. 349/1973 tersebut sudah dijual ke BULOG;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada pokoknya Para Pembanding V dan VI semula Turut Tergugat V dan VI juga memohon agar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 juga dibatalkan karena putusannya dianggap keliru;
2. Bahwa Kepgub DKI Nomor 1880/2018 menetapkan pembangunan Waduk Marunda pada lokasi kurang lebih 552.088 M2, di mana selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah adalah Kantor Pertanahan Jakarta Utara;
3. Bahwa selaku Ketua Pelaksana, Kantor Pertanahan telah menerbitkan Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Pengadaan Tanah Waduk Marunda Di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara, di mana di dalamnya tercakup 9 (Sembilan) bidang tanah, di antaranya adalah 2 (dua) bidang tanah milik Liem Sioe Liam (Grace Elizabeth Liem) SHM No. 2550/Marunda);
4. Bahwa sejak tanggal 26 Oktober 2020 s/d tanggal 13 November 2020 tidak pernah ada sanggahan dari masyarakat terkait pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi pegadaan tanah guna pembangunan Waduk Marunda;
5. Bahwa pada tanggal 03 Desember 2020 Grace Elizabeth Liem sudah menandatangani Berita Acara Pelepaan Hak dan untuk iyu yang bersangkutan sudah menerima pembayaran ganti rugi sebesar Rp 68.238.576.573,- yang bersumber dari dana APBN/APBD dan sejak itu

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI

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)



Grace Elizabeth Liem menyatakan bahwa hubungan hukum dengan SHM No. 2550/Marunda) sudah putus;

6. Bahwa pada tanggal 10 Mei 2021 telah ada keberatan dari kuasa hukum Penggugat, akan tetapi tidak dapat lagi dipertimbangkan karena sudah melebihi jangka waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana diatur dalam pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
7. Bahwa perolehan SHM No. 2550/Marunda atas nama Grace Elizabeth Liem oleh Dinas Sumber Daya Air telah sesuai dengan prosedur;
8. Bahwa jual beli bidang tanah yang dilakukan Penggugat tidak memenuhi syarat suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, karena demi hukum tanah dalam SHM No. 349/1973 atas nama Mahrodja CS Muhajirin sejak tahun 1990 sudah beralih menjadi miliknya Grace Elizabeth Liem, sehingga seluruh Akta Jual Beli tahun 1997 yang dijadikan sebagai dasar pemilikan tanah oleh Penggugat, pada dasarnya sudah kehilangan obyek;
9. Bahwa telah keliru jika dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara bahwa proses jual beli tanah SHM No. 349/1973 adalah sejak pemberian kuasa menjual No. 140 tanggal 24 April 1989 kepada Narmiyo. Faktanya Narmiyo sebagai penerima kuasa menjual dari Mahrodja CS Muhajirin dilakukan pada tahun 1997, masing-masing kepada para pembeli : Sapto Utomo, Hari Catur, Darsomo SA., Purnomo Tri Sukamtana Nuryanto, Aris Endarso;
10. Bahwa Judex Factie telah salah, karena Tergugat sudah mendaftarkan hak atas tanahnya dan sudah mendapatkan sertifikatnya, sedangkan Penggugat belum mendaftarkan hak atas tanahnya;
11. Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan tersebut maka Para Pembanding semula Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI memohon agar memutuskan :

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dan memori banding dari Pembanding dahulu Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI;

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dalam memori banding Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan memori banding Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini;

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Para Pembanding tersebut di atas, selanjutnya Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang selengkapanya termuat dalam kontra memori banding tertanggal 04 Desember 2022, yang pada pokoknya berisi tanggapan atas memori banding yang diajukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara, sebagaimana hal-hal tersebut di bawah ini :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 yang dimohonkan banding sudah tepat dan benar, karena apa yang telah dipertimbangkan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah mencerminkan rasa keadilan dan kemanfaatan hukum dan kepastian hukum;

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa untuk menerbitkan sertifikat aparatur yang berwenang harus melakukan kahati-hatian agar tidak melakukan kesalahan dan kesemena-menaan dalam penerbitan sertifikat;
3. Bahwa dalil-dalil memori banding hanya dalil-dalil kosong yang tanpa disertai bukti;
4. Bahwa tidak satupun bukti yang diajukan Pembanding kuat dan sesuai dengan fakta, justru memperlihatkan ketidak cermatan Pembanding di dalam melakukan tugasnya sebagai institusi atau aparatur pemerintah yang menerbitkan sertifikat;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Banding memutuskan :
 - a. Menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding II semula Turut Tergugat I dan Pembanding III semula Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Jakarta Utara) dan (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara) untuk seluruhnya;
 - b. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022;
 - c. Menghukum Pembanding II semula Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Jakarta Utara) dan Pembanding III semula Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara) untuk membayar biaya ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Jika majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut, beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022, serta memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, berikut kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi memberikan pendapat sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

Bahwa setelah menelaah dengan seksama perihal pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara aquo, maka tuntutan Provisi

Halaman 22 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding semula Penggugat tidak pernah dipertimbangkan sebelumnya dalam putusan hakim dengan kata lain “tanpa pertimbangan”, tetapi telah dibunyikan dalam amar putusannya, yaitu menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca petitum gugatan Terbanding semula Penggugat terkait dengan Provisi, menurut Pengadilan Tinggi sudah benar jika tuntutan Provisi yang diajukan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, oleh karena ternyata tuntutan Provisi yang berupa permohonan penundaan pembayaran ganti rugi yang dibebaskan untuk pengembangan waduk Marunda, dinilai sudah memasuki materi pokok perkara, karena itu sudah benar jika tuntutan Provisi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM EKSEPSI :

a. EKSEPSI TERGUGAT :

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat adalah terkait dengan alasan kurang pihak, gugatan kabur karena tidak menyebutkan batas-batas tanah sengketa, juga karena luas tanah yang dibeli Penggugat tidak sesuai dengan luas obyek sengketa, untuk hal ini Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan eksepsi-eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa walaupun eksepsi tersebut telah dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, akan tetapi tidak diamarkan dalam putusan hakim, karena itu pada amar putusan nanti akan disempurnakan oleh amar putusan Pengadilan Tinggi;

b. EKSEPSI TURUT TERGUGAT II :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi berkenaan dengan alasan bahwa Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan dan eksepsi gugatan kabur karena dalil-dalilnya tidak jelas;

Menimbang, bahwa untuk hal ini Pengadilan Tinggi juga sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan eksepsi Turut Tergugat II ini juga dinyatakan tidak dapat diterima, akan tetapi

Halaman 23 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diamarkan dalam putusan hakim, karena itu akan diperbaiki mengenai amar tersebut di dalam amar putusan Pengadilan Tinggi;

c. EKSEPSI TURUT TERGUGAT IV :

- EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV berargumen bahwa perkara ini bukan merupakan kompetensi Peradilan Umum tetapi ranahnya Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi berkaitan dengan kompetensi absolut ini sudah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Putusan Sela tertanggal 03 Agustus 2022 di mana isi putusannya eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan Putusan Sela tersebut, oleh karena pemeriksaan perkara ini bukan dimaksudkan untuk membatalkan Sertifikat Tanah atas obyek perkaranya;

- EKSEPSI GUGATAN ERROR IN PERSONA DAN GUGATAN KABUR :

Bahwa Pengadilan Tinggi mengambil alih dari seluruh pertimbangan eksepsi terkait dengan hal-hal di atas yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya, oleh karena pertimbangan untuk itu sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat IV, walaupun sudah dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan Negeri dan walaupun BULOG sebagai Turut Tergugat IV tidak mengajukan permohonan banding, akan tetapi oleh karena tidak diamarkan dalam putusan hakim tingkat pertama, maka mengenai eksepsi ini akan diamarkan dalam putusan Pengadilan Tinggi;

III. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, juga kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa Para pembanding menilai bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara ini dinilai sebagai putusan yang salah karenanya di akhir

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori bandingnya, maka Para Pembanding tersebut memohon agar Pengadilan Tinggi Jakarta dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 yang dimohonkan banding dan selanjutnya Pengadilan Tinggi dapat menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Para pembanding dalam memori bandingnya adalah sama seperti yang disebutkan di atas, maka Pengadilan Tinggi Jakarta akan mempertimbangkan secara keseluruhan dari materi memori banding aquo dengan tidak perlu dirinci-rinci lagi;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi yang menjadi inti persoalan adanya gugatan Penggugat adalah adanya tanah yang diakui sebagai milik Penggugat yang berasal dari bekas Hak Milik Adat Girik C No. 149 seluas kurang lebih 5.975 M2 (lima ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang semula diperoleh berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 68 tanggal 30 Nopember 2000 (30-11-2000), di mana tanah seluas 5.975 M2 (lima ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) telah berada di sebagian lahan Sertifikat Hak Milik No. 349/1973 seluas 21.145 M2 (dua puluh satu ribu seratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Mahrodja CS Muhajirin;

Menimbang, bahwa tanah tersebut di atas semula terletak di Desa Segara Makmur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dan sekarang (karena pemekaran wilayah) berada di Wilayah Kalurahan Merunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa di dalam dalil-dalil gugatan Penggugat telah dikemukakan bahwa setelah dilakukan pendataan tanah miliknya, Penggugat mendapatkan gambar peta bidang tanah Nomor 01/PBT/JU/IX/2020 tanggal 10 September 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara, di mana dalam peta tanah tersebut terdapat SHM No. 2550/Marunda luas 21.145 M2 atas nama Grace Elizabeth Liem (Tergugat) di atas lahan C 149 yang merupakan hak milik Penggugat, yang menurut Penggugat SHM No. 2550/Marunda tersebut merupakan hasil konversi dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara yang didasari dari konversi/pendaftaran perubahan wilayah SHM No. 349/Segara Makmur;

Halaman 25 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa SHM atas nama Grace Elizabeth Liem tersebut menurut Penggugat diketahui berasal dari tanah Konversi Perubahan Wilayah dan Penggantian Blangko berdasarkan PMNA/Kepala BPN tanggal 1-10-1997 No. 3/1997 persil 137 yang berasal dari tanah milik Penggugat yakni berasal dari SHM No. 349/1973 atas nama Mahrodja CS Muhajirin dan selain itu tanah tersebut juga tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat lainnya yakni bekas hak milik Adat Girik C No. 149 Sertifikat SHM No. 349/1973 atas nama Mahrodja CS Muhajirin yang merupakan hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat pada bulan Desember 1997 sebagian SHM No. 349/Segara Makmur luas 21.145 M2 telah dilepas oleh Penggugat kepada pihak Bulog seluas kurang lebih 6.145 M2 (untuk Gudang Bulog dan Gudang Dolog) dan selebihnya tidak pernah dilepas kepada orang lain;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat untuk obyek tanah yang sama telah terbit 2 (dua) Sertifikat Hak Milik, yaitu SHM No. 349/1973 luas 21.145 M2 atas nama Mahrodja CS Muhajirin, yang semula diperoleh berdasarkan 15 (lima belas) Sertifikat pelepasan hak dan SHM No. 2550/Marunda luas 21.145 M2 atas nama Grace Elizabeth Liem;

Menimbang, apakah penerbitan SHM No. 2550/Marunda luas 21.145 M2 atas nama Grace Elizabeth Liem (Tergugat) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara dengan cara melanggar aturan-aturan hukum yang berlaku, untuk hal ini akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, gugatan Penggugat telah dikabulkan, disebabkan Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas obyek sengketa dan karenanya tanah SHM No. 349/1973 seluas 21.145 M2 atas nama Mahrodja CS Muhajirin dinyatakan hak milik Penggugat dan tanah bekas Hak Milik Adat Girik C No. 149 seluas kurang lebih 5.975 M2 (lima ribu sembilan ratus tujuh puluh lima ribu meter persegi) yang didapat melalui Akta Pelepasan Hak Tanah No. 68 tanggal 30 Nopember 2000, yang berada di sebagian tanah SHM No. 349/1973 seluas 21.145 M2 (dua puluh satu ribu seratus empat puluh lima meter persegi) di Desa Segara Makmur, Kabupaten Bekasi (dahulu) dan saat ini berada dalam Wilayah Kalurahan Marunda, Kecamatan Cilincing,

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, adalah hak milik Penggugat, sementara itu tanah SHM No. 2550/Marunda tanggal 21 Agustus 2019 atas nama Grace Elizabeth Liem seluas 21.145 M2 (dua puluh satu ribu seratus empat puluh lima meter persegi) dinyatakan cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan dan putusan pengadilan tingkat pertama tersebut Pengadilan Tinggi tidak sependapat, oleh karena menurut Pengadilan Tinggi SHM 2550/Marunda adalah hak milik Tergugat karena sudah dibeli oleh Liem Sioe Lian/Grace Elizabeth berdasarkan Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990 di hadapan PPAT Soedirdja, SH., di mana yang menjual adalah pribadi langsung dari Mahrodja CS Muhajirin sendiri;

Menimbang, bahwa sedangkan Terbanding semula Penggugat baru membeli dari Sapto Utomo :

- Tanah seluas 736 M2 (tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi) dari SHM 349/Segara Makmur sesuai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 19 PPAT/Notaris H. Abdul Kadir Usaman, SH.;
- Sedangkan Sapto Utomo sendiri baru membeli tanah dari Narmiyo selaku kuasa Ny. Mahrodja tanah seluas 736 M2 (tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi) sesuai SHM No. 349 :
 - a. Sesuai Akta Jual Beli No. 1/AJB No. 666/JB/HM/9 seluas 120 M2;
 - b. Sesuai Akta Jual Beli No. 2/AJB No. 667/JB/HM/97 seluas 120 M2;
 - c. Sesuai Akta Jual Beli No. 3/AJB No. 668/JB/HM/9 seluas 120 M2;
 - d. Sesuai Akta Jual Beli No. 4/AJB No. 669/JB/HM/97 seluas 120 M2;
 - e. Sesuai Akta Jual Beli No. 5/AJB No. 670/JB/HM/97 seluas 120 M2;
 - f. Sesuai Akta Jual Beli No. 6/AJB No. 671/JB/HM/97 seluas 136 M2;yang ke enamnya dibuat di PPAT HM. Ali Usmin Camat Cilincing;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga membeli tanah dari Hari Catur tanggal 4 Desember 2000 seluas 836 M2 SHM No. 349/Segara Makmur sesuai Akta Pelepasan Hak Tanah No. 20 PPAT/Notaris H. Abdul Kadir Usman Camat, SH. di Cilincing;

Menimbang, bahwa pembelian ini juga tidak sah karena : Hari Catur baru membeli tanah dimaksud tanggal 14 Agustus 1997 dari Narmiyo selaku kuasa Ny. Mahrodja tanah seluas 736 M2 atas SHM No. 349/Segara Makmur :

Halaman 27 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sesuai Akta Jual Beli No. 1/AJB No.555/JB/HM/97 luas 240 M2;
- b. Sesuai Akta Jual Beli No. 2/AJB No. 556/JB/HM/97 seluas 189 M2;
- c. Sesuai Akta Jual Beli No. 3/AJB No. 557/JB/HM/97 seluas 140 M2;
- d. Sesuai Akta Jual Beli No. 4/AJB No. 558/JB/HM/97 seluas 135 M2;

Bahwa menurut Pengadilan Tinggi maka tindakan Mahrodja CS Muhajirin dalam Akta Menjual No. 140 dan Akta Menjual No. 141 keduanya tanggal 24 April 1989 belum membuktikan adanya peralihan hak, tetapi hanya memberikan kuasa untuk menjual kepada Narmiyo dan tidak diikuti dengan penyerahan asli SHM No. 349/Segara Makmur oleh Ny. Mahrodja dan Tn Muhadjirin selaku penjual kepada Narmiyo selaku penerima kuasa/pembeli, sedangkan berdasarkan Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990 telah membuktikan bahwa Ny. Mahrodja dan Tn Muhadjirin telah menjual tanah SHM No. 349/1973 kepada Liem Soe Lian;

Menimbang, bahwa terkait dengan proses pengadaan tanah atas sebidang tanah SHM No. 2550/Marunda atas nama Grace Elizabeth Liem, yang digunakan untuk pembuatan Waduk Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Kantor Dinas Sumber Daya Air Provinsi DKI Jakarta sudah melakukan seluruh tahapan yang diperlukan untuk pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan yaitu telah diumumkan kepada khalayak ramai di Marunda bahwa masyarakat bisa melakukan sanggahan atas diumumkannya bidang tanah atas nama Grace Elizabeth Liem, tetapi hal ini tidak ada protes dari warga masyarakat di sekitarnya, karena itu Kantor Dinas Sumber Daya Air Provinsi DKI Jakarta sudah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa asli SHM No. 349/Segara Makmur ada di Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Jakarta Utara) yang diterima dari tangan Pembanding I semula Tergugat, sementara itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara memerintahkan agar Turut Tergugat IV (BULOG) mengembalikan SHM No. 349/Segara Makmur tersebut kepada Terbanding semula Penggugat, hal ini jelas akan menyulitkan eksekusinya;

Menimbang, bahwa terlebih lagi tanah yang menjadi obyek sengketa sudah menjadi tanah negara sebab hubungan hukum antara Grace Elizabeth Liem dengan tanahnya (SHM No. 2550/Marunda) sudah dinyatakan putus sejak

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ia melepaskan hak atas tanahnya dan menerima pembayaran ganti rugi sebesar Rp 68.235.576.572,- guna pembuatan Waduk Marunda;

Menimbang, bahwa sementara itu juga telah didalilkan oleh Penggugat bahwa sebagian tanah yang dibeli oleh Terbanding semula Penggugat telah dipinjamkan kepada BULOG, akan tetapi hal ini telah dibantah oleh pihak BULOG dan oleh Terbanding semula Penggugat tidak pernah diajukan bukti Akte Peminjaman atas tanah sebagaimana dimaksud;

Menimbang, bahwa Kantor Pertanahan Jakarta Utara sendiri sesuai dengan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 hanya melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga ketika ada permohonan verifikasi dari Pembanding I semula Tergugat dari SHM No. 349/Segara Makmur menjadi SHM No. 2550/Marunda yang kemudian dilaksanakan dengan penggantian blanko dan peralihan hak ke atas nama Pembanding I semula Tergugat, di mana Pembanding I semula Tergugat memperoleh SHM No. 349/Segara Makmur berdasarkan Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990 antara Pembanding I dengan Mahrodja CS Muhajirin (pemilik sertifikat) dan mengajukan kepada Kantor Pertanahan, maka menurut Pengadilan Tinggi Jakarta, Kantor Pertanahan Jakarta Utara dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara tidak dapat dikualifisir melakukan perbuatan melawan hukum, terlebih-lebih terbitnya SHM No. 2550/Marunda bukanlah merupakan penerbitan sertifikat baru;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Terbanding semula Penggugat yang mengatakan terdapat SHM No. 2550/Marunda luas 21.145 M2 hasil konversi SHM No. 349/Segara Makmur atas nama Grace Elizabeth Liem (Tergugat) dan telah tumpang tindih dengan lahan C No. 149 yang merupakan hak milik Penggugat, tidaklah dapat dibenarkan secara hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tumpang tindih yang dikatakan Terbanding semula Penggugat, menurut Pengadilan Tinggi SHM No. 349/Segara Makmur tidak terjadi tumpang tindih dengan Girik C No. 149 sebab menurut Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Jakarta Utara) dan Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara) adalah berasal dari konversi bekas Hak Milik Adat No. 447 Persil Patah Tulang sehingga tidak ada kaitannya dengan Bekas Hak Milik Girik C. 149 yang telah didalilkan oleh Terbanding

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat, sebagaimana pernah dipertimbangkan juga oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat memohon agar dinyatakan sebagai pembeli yang bertetikad baik, untuk hal ini harus ditolak sebab pembeli bertetikad baik menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 menentukan kaidah hukum yang berbunyi : "Pembeli tidak dapat dikualifisir sebagai pembeli yang bertetikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara karena itu ia tidak pantas dilindungi dari transaksi itu", dalam perkara ini Terbanding semula Penggugat tidak pernah meneliti bahwa ternyata obyek sengketa pada tahun 1990 sudah dibeli oleh Pembanding I semula Tergugat;

Menimbang, bahwa jelaslah di situ bahwa menurut Pengadilan Tinggi kalau dilihat asalnya, memang semua tanah sebagai obyek perkara berasal dari SHM No. 349/1973 atas nama Mahrodja CS Muhajirin seluas 21.145 M2, bedanya tanah tersebut beralih ke tangan Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak pada bulan Desember 2000, sedangkan ke tangan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 326/10/TMJ/CLC/1990 tanggal 28 Maret 1990 di hadapan PPAT Soedirdja, SH., di mana yang menjual kepada Pembanding semula Tergugat adalah Mahrodja CS Muhajirin sendiri, bukan melalui orang lain, sehingga menurut Pengadilan Tinggi lebih dahulu tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat dari pada Penggugat, karena itu Tergugat tidak dapat dinilai melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Terbanding semula Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga karena itu gugatan Terbanding semula Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 harus dibatalkan dan gugatan Pembanding semula Tergugat ditolak, maka

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Tergugat harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, *Het Herzien Inlandsch Reglement (S.1941-44)*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat, Pembanding II semula Turut Tergugat I, Pembanding III semula Turut Tergugat II, Pembanding IV semula Turut Tergugat III, Pembanding V semula Turut Tergugat V dan Pembanding VI semula Turut Tergugat VI tersebut di atas;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 352/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr tanggal 16 Agustus 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang diajukan Terbanding semula Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan eksepsi Pembanding semula Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan eksepsi Pembanding II semula Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
3. Menyatakan eksepsi Pembanding III Turut Tergugat IV tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat;
2. Membebaskan Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis, tanggal 27 April 2023 oleh kami : Dr. SUMPENO, SH., MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan INDAH SULISTYOWATI, SH., MH. dan TONY PRIBADI, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari : Selasa, tanggal 2 Mei 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri BUDIARTO, SH., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

Indah Sulistyowati, S.H.,M.H

Dr. Sumpeno, S.H.,M.H.

Tony Pribadi, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Budiarto, S.H.

Rincian Biaya Banding :

1.Biaya Meterai	:Rp 10.000,00
2.Biaya Redaksi	:Rp 10.000,00
3.Biaya Proses	:Rp130.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI



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

Halaman 33 dari 33 Putusan Nomor 218/PDT/2023/PT DKI

Disclaimer

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

Halaman 33