



**PUTUSAN**  
**Nomor 653/Pdt/2025/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

**RUSMAN RACHMAN**, bertempat tinggal di Griya Bintara Indah Blok.HH2 No.12A. RT.011, RW.012 Kel. Bintara, Kec. Bekasi Barat. Kota. Bekasi. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. M. Sani Alamsyah, S.H., M.B.L., Leo Ikbal Gibran, S.H., IR. Burhanudin, S.H., Ratna Geovani, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada Tim Hukum Masyarakat Peduli Pertanahan Indonesia (MPPI) beralamat di Jl. Raya Pasar Minggu Km 18, No.10-B, RT.014, RW.005 Kelurahan. Pejaten Timur, Kecamatan. Pasar Minggu, Kota. Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Februari 2024, sebagai Pembanding semula Penggugat;

L a w a n :

**1. PT. SENTUL CITY**, berkedudukan di Gedung Menara Sudirman Lt.25, 27, Jl. Jend. Sudirman Kav.60, Jakarta 12190, Dalam hal ini diwakili oleh TJETJE MULJANTO selaku Presiden Direktur, memberikan kuasa kepada Antoni, S.H., M.H., Ujang Effendi, S.H., Bambang Gunawan, S.H., Yovina Anggraini, S.H., M.H., Urip Wahyu Widodo, S.H., Mohammad Fajar, S.H., M.H., Para Advokat yang berdomisili hukum pada Kantor Hukum "Antoni & Partners" yang berkantor dan beralamat di Agnesia Building Lt V# 506, Jl. Pemuda No. 738, RT 20/ RW. 6, Jati, Kec. Pulo Gadung., Kota Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 April 2024, sebagai Terbanding semula Tergugat ;

**2. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jl. Tegar Beriman, Pakansari, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 653/Pdt/2025/PT DKI



**3. CAMAT KECAMATAN BABAKAN MADANG**, Beralamat di Jl. Babakan Madang No.4, Babakan Madang, Kec. Babakan Madang, Bogor;

DRS. R. MAKMUN N. M.Si., Selaku Camat Babakan Madang, berdomisili di Jl. Babakan Madang No. 04, Babakan Madang, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada, Purgatorio Siahaan, S.H., dkk., Para Advokat & Penasehat Hukum pada Kantor Hukum HARIARA MORALITY, yang beralamat di JL. Bekasi Timur Raya No. 79, Ujung Menteng, Cakung, Jakarta Timur 13960, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 April 2024, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

**4. KEPALA DESA BOJONG KONENG**, Beralamat di Jl. Air Terjun No.1, Bojong Koneng, Kec. Babakan Madang – Bogor;

RUSDI ANWAR, Selaku Kepala Bojong Koneng, berdomisili di Jl. Air Terjun No. 01, Bojong Koneng, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada, Purgatorio Siahaan, S.H., dkk., Para Advokat & Penasehat Hukum pada Kantor Hukum HARIARA MORALITY, yang beralamat di JL. Bekasi Timur Raya No. 79, Ujung Menteng, Cakung, Jakarta Timur 13960, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 April 2024, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

**5. KPP PRATAMA CIAWI**, Beralamat di Jl. Dadali No.14, RT.03/RW.06, Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal – Bogor, dalam hal ini diwakili oleh GATOT SULANDOKO, S.E., M.M., selaku Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ciawi, memberikan kuasa kepada Dewi Sulaksmijati, S.H., M.Kn., dkk., para pegawai Pelayanan Pajak Pratama Ciawi, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ciawi Nomor : SKU-2/KPP.3308/2024 tanggal 19 April 2024 jo. Surat Tugas tanggal 29 April 2024, sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV; Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

*Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 653/Pdt/2025/PT DKI*



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 653/PDT/2025/PT DKI tanggal 19 Juni 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili dan memutus perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 653/PDT/2025/PT DKI tanggal 19 Juni 2025 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan surat lain 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 Selatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel tanggal 23 Januari 2025 yang amarnya sebagai berikut:

##### **DALAM KONVENSI:**

Tentang Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Tentang Pokok Perkara;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

##### **DALAM REKONVENSI;**

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak mempunyai hak atas objek sengketa;
- Menyatakan penguasaan tanah objek sengketa yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi dalam keadaan kosong dan tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan alat negara yang berwenang;

*Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 653/Pdt/2025/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;
- Menolak gugatan Rekonvensi dari Turut Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi dan Turut Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp1.842.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh dua ribu rupiah)

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 23 Januari 2025 melalui persidangan elektronik dan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel tanggal 6 Februari 2025 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Permohonan tersebut disertai dengan memori banding dari Pembanding semula Penggugat yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Februari 2025;

Bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2025, kepada Turut Terbanding III semula Turut Terbanding III tanggal 20 Mei 2025 serta kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 5 Mei 2025, terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat;

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 653/Pdt/2025/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Mei 2025;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya telah mengemukakan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan Bukti T-7 yang diajukan Tergugat Konvensi tanpa menunjukkan aslinya sebagaimana diatur pasal 1888 KUHPerdara;

Menimbang bahwa keterangan ahli yang bertalian dengan bukti surat P-5 yang diajukan oleh Pemohon banding semula Penggugat berupa Keputusan Menteri Agraria/Kepala Bidang Pertanahan Nasional No.28-VIII-1999 tentang pembatalan hak guna bangunan pada bukti T-1, menerangkan:

- Bahwa pendaftaran tanah diatur tersendiri dengan aturan pelaksanaannya yaitu PP 24/97 diperbaharui dengan PP 18/2021 tentang hak pengelolaan atas tanah, rumah susun dan pendaftaran tanah;
- Bahwa Hak Garap diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 Tahun 2023;
- Fakta yang sebenarnya Penggugat menguasai tanah objek sengketa 11 Juli 2001;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

## M e n g a d i l i

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 653/Pdt/2025/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan negeri Jakarta Selatan Nomor :  
305/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Januari 2025;

Mengadili Sendiri

## DALAM KONVENSI

Tentang Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Tentang Pokok Perkara;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI;

- Mengabulkan gugatan Penggugat;
- Menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan penguasaan tanah objek sengketa yang dilakukan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat dalam untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan alat negara yang berwenang;
- Menghukum Tergugat dalam untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam rekonvensi/tergugat dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;
- Menolak gugatan Rekonvensi dari Turut Tergugat II dalam Konvensi/ Penggugat I dalam Rekonvensi dan Turut Tergugat III dalam Konvensi/ Penggugat II dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara Nomor 305/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel tanggal 23 Januari 2025;

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 653/Pdt/2025/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)





3. Menghukum Pembanding (sahulu Penggugat) untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding Terbanding semula Tergugat yang berperkara, telah dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang berperkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel. tanggal 23 Januari 2025 yang dimohonkan banding tersebut, Memori Banding Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang bahwa pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya antara lain menyatakan bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat dalam perkara perdata Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel. tanggal 23 Januari 2025 adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yaitu Tindakan Tergugat yang merusak tanah, tanaman dan bangunan milik Penggugat, secara sengaja dan tanpa hak adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap dalil pokok gugatan Penggugat diatas, Tergugat menanggapi dengan mengajukan jawaban pada pokoknya Penggugat mengklaim tanah berdasarkan hak garap yang Penggugat peroleh, sementara dasar perolehan Penggugat hanya berdasarkan over alih Garapan yang secara hukum bukan merupakan bukti kepemilikan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II dan III dalam jawabannya menolak dalil gugatan tersebut, karena Turut Tergugat II dan III secara ex officio tidak pernah menerbitkan surat keterangan apapun terkait tanah garap yang dimaksud oleh Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari bukti T-7 berupa Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 1-IV-2002, maka diperoleh fakta hukum bahwa bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/Bojong Koneng adalah milik Tergugat dan tetap berlaku dan sekaligus membatalkan bukti P-4 berupa Keputusan Menteri Agraria/Kepala Bidang Pertanahan Nasional No.28-VIII-1999 tentang pembatalan hak guna bangunan pada bukti T-1 tersebut;

Menimbang bahwa dengan membandingkan dasar penguasaan/kepemilikan yang masing-masing dimiliki pihak, maka secara hukum terhadap objek sengketa *a quo* adalah milik dari Tergugat, dan oleh karena Penggugat tidak sebagai pemilik yang sah dan tidak mempunyai hak untuk menuntut atas Tindakan Tergugat yang merusak tanah, tanaman dan bangunan yang Penggugat yakni sebagai miliknya, sehingga oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian dan pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri didalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel tanggal 23 Januari 2025 tersebut beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat, harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Pengadilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 653/Pdt/2025/PT DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel tanggal 23 Januari 2025 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis, tanggal 26 Juni 2025, yang terdiri dari Nelson Pasaribu, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dr. Hj. Multining Dyah Ely Mariani, S.H., M.Hum. dan Ida Bagus Dwi Yantara, S.H., M.Hum. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 3 Juli 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Mahdi, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Dr. Hj. Multining Dyah Eli Mariani, S.H., Hum. Nelson Pasaribu, S.H., M.H.

Ida Bagus Dwi Yantara, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Mahdi, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

- |                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Materai                       | Rp 10.000,00          |
| 2. Redaksi                       | Rp 10.000,00          |
| 3. Biaya proses                  | <u>Rp130.000,00 +</u> |
| J u m l a h                      | Rp150.000,00          |
| (seratus lima puluh ribu Rupiah) |                       |

Halaman 9 dari 9 halaman Putusan Nomor 653/Pdt/2025/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)