



**P U T U S A N**

**Nomor 358/PDT/2018/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara ;

1. **SUTIMAN BIN AYUB**, beralamat di Cakung Barat Rt. 015 Rw. 04, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi ;
2. **AYANI BIN AYUB**, beralamat di Cakung Barat Rt. 015 Rw. 04, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II Konvensi / Tergugat II Rekonvensi;
3. **SITI ROHAYA BIN AYUB**, beralamat di Cakung Barat Rt. 015 Rw. 04, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III Konvensi / Tergugat III Rekonvensi;
4. **RAHMATULLOH BIN AYUB**, beralamat di Cakung Barat Rt. 015 Rw. 04, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV Konvensi / Tergugat IV Rekonvensi;
5. **ROBI CAHYADI BIN AYUB**, beralamat di Cakung Barat Rt. 015 Rw. 04, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat V Konvensi / Tergugat V Rekonvensi;
6. **SULDIANAH BIN AYUB**, beralamat di Cakung Barat Rt. 015 Rw. 04, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat VI Konvensi / Tergugat VI Rekonvensi;

Penggugat I, II, III, IV, V, VI Konvensi / Tergugat I, II, III, IV, V, VI Rekonvensi, dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2017 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 April 2017 No.: 639/SK/Peng/msdt/PN.Jkt.Tim memberi kuasa kepada:

1. DR.MARTHEN N.S.H.,M.H.,M.Si.,
  2. ANGGIA MURNI,S.H.
  3. DONALD D. NAPANG,S.H.,
- Advokat – Penasihat Hukum pada Law Firm MAHAMU & ASSOCIATES, beralamat di Graha L9, Jalan Raya Kebayoran Lama No.17 Jakarta Selatan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas nama pemberi kuasa, mewakili pemberi kuasa mengajukan banding, terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 1 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



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

Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor : 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.  
untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PEMBANDING / SEMULA  
PARA PENGGUGAT KONVENSI / PARA TERGUGAT  
REKONVENSI;

**MELAWAN :**

1. **PT. MODERNLAND REALTY LIMITED (TBK)**, beralamat di Club House 2<sup>nd</sup> floor, Jakarta Garden City, Jl. Raya Cakung Cilincing Km. 0.5 Cakung, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi;
2. **PT. MODERN GRIYAREKSA**, beralamat di Club House 2<sup>nd</sup> floor, Jakarta Garden City, Jl. Raya Cakung Cilincing Km. 0.5 Cakung, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi;
3. **PT. MITRA SINDO MAKMUR**, beralamat di Club House 2<sup>nd</sup> floor, Jakarta Garden City, Jl. Raya Cakung Cilincing Km. 0.5 Cakung, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III Konvensi / Penggugat III Rekonvensi;

Tergugat I, II, III Konvensi / Penggugat I, II, III Rekonvensi, dengan Surat Kuasa Khusus Nomor 06 / V / 2017, 07 / V / 2017, 08 / V / 2017 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 Juni 2017 dengan No.: 892/SK/Penga/PN.Jkt.Tim, 891/SK/Penga/PN.Jkt.Tim, 893/SK/Penga/PN.Jkt.Tim memberi kuasa kepada: “Ishak G. Kosasih, SH” Advokat berkantor di Jalan Imam Bonjol No.28, Karawaci (Sbr Graha Telkom) Tangerang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai Terbanding, terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor : 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. dalam hal ini Pemberi Kuasa memilih domisili hukum pada kantor kuasanya. Tergugat I, II, III Konvensi / Penggugat I, II, III Rekonvensi untuk selanjutnya disebut sebagai PARA TERBANDING I / SEMULA TERGUGAT I, II, III KONVENSI / TERGUGAT I, II, III REKONVENSI;

**dan**

4. **PT. HIMALAYA SEJAHTERA ABADI**, beralamat di Jl. Pangeran Jayakarta 117 Blok A8 No. 10 Rt. 007 / 07, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi

Halaman 2 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



5. **GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**,  
beralamat di Jalan Merdeka Selatan No. 8, Jakarta Pusat, dengan  
Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2017 No.: 580 / -1.875  
didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13  
Juni 2017 No.: 639/SK/Peng /PN.Jkt.Tim memberi kuasa kepada:

1. Nur Fajar.S.H.,M.Si.,
2. Imron Hasan,S.H.
3. Haratua D.P. Purba, SH.
4. Johan Horas Irwanto, SH.
5. Mindo Simamora, SH.
6. Eko Novianto, SH.
7. Mariem Triasmita, SH.

Semua Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas  
nama pemberi kuasa sebagai Terbanding, terhadap putusan  
Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor :  
176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., untuk selanjutnya disebut sebagai  
Tergugat V Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi;

6. **WALIKOTA JAKARTA TIMUR**, beralamat di Jalan Sentra Primer  
Baru Timur, Jakarta Timur, dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal  
15 Mei 2017 No.: 3170 / -075.51 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Jakarta Timur tanggal 13 Juni 2017 No.: 898/SK/Peng  
/PN.Jkt.Tim memberi kuasa kepada:

1. H. Sukrawinata,.S.H.,M.Si.,
2. Arlis Chaniago, S.H.
3. Achmad Hidayat, SH.
4. Drs. H. Sutia, MH.
5. Ahmad Pahri, S.Sos

Semua Pegawai Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang  
bertugas pada bagian hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta  
Timur, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas  
nama pemberi kuasa sebagai Terbanding, terhadap putusan  
Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor :  
176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., untuk selanjutnya disebut sebagai  
Tergugat VI Konvensi / Turut Tergugat III Rekonvensi;

7. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR**, beralamat di  
Jalan Sentra Baru Timur Pulogadung, Jakarta Timur, untuk



selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII Konvensi / Turut Tergugat IV Rekonvensi;

8. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, beralamat di Jalan Taman Jatibaru No.1, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII Konvensi / Turut Tergugat V Rekonvensi;
9. **MENTERI AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, beralamat di Jalan Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IX Konvensi / Turut Tergugat VI Rekonvensi;
10. **NOTARIS H.RIZUL SUDARMANI,S.H**, beralamat di Jalan Alu-Alu 5, Jati, Pulogadung, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat X Konvensi / Turut Tergugat VII Rekonvensi;

TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII, IX, X KONVENSI / TURUT TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII REKONVENSI untuk selanjutnya disebut sebagai :  
PARA TERBANDING II / SEMULA TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII, IX, X KONVENSI / TURUT TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII REKONVENSI

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Para Pembanding / semula Penggugat I, II, III Konvensi / Tergugat I, II, III REKONVENSI, telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal April 2017 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 28 April 2017 Nomor: 176/Pdt.G/2016/PN.JKT.TIM., yang pada pokoknya berisi sebagai berikut ;

- I. Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang dahulu terletak di Kampung Rawa Rorotan, Desa Gapura Muka, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat kini Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, luas seluruhnya  $\pm$  60 Ha dengan batas-batas:-----
  - Sebelah Utara : dengan sebagian tanah penduduk dan sebagian tanah Perumahan Jakarta Garden City;-----
  - Sebelah Timur : sebagian tanah penduduk dan sebagian tanah Perumahan Jakarta Garden City;-----
  - Sebelah Selatan : dengan Got/Tanah Perumahan Jakarta Garden



City;-----

- Sebelah Barat : dengan tanah penduduk;-----

Selanjutnya tanah tersebut secara keseluruhan satu kesatuan disebut Tanah Objek Gugatan I;-----

Pada tahun 1983 Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan inventarisasi atas sebagian tanah milik Para Penggugat tersebut diatas (berada pada bagian dalam / tengah tanah objek gugatan I) untuk digunakan sebagai Sanitary Landfill (tempat pembuangan sampah) kemudian diroboh lagi untuk pembuatan waduk seluas  $\pm$  25 Ha, dengan batas-batas:-----

- Sebelah Utara : Tanah garapan Para Penggugat;-----

- Sebelah Timur : Tanah garapan Para Penggugat;-----

- Sebelah Selatan : Tanah garapan Para Penggugat;-----

- Sebelah Barat : Tanah garapan Para Penggugat;-----

Selanjutnya tanah seluas  $\pm$  25 Ha tersebut secara keseluruhan satu kesatuan disebut Tanah Obyek Gugatan II;-----

Selanjutnya tanah obyek gugatan I dan Tanah Obyek Gugatan II tersebut disebut juga Tanah Obyek Gugatan;-----

II. Semula Alm. H. Ayub ayahanda dari Penggugat I sampai dengan Penggugat VI memperoleh dan memiliki tanah obyek gugatan tersebut secara itikad baik dari para pemilik/pemegang hak atas tanah sebelumnya melalui upaya hukum pembayaran/pemberian ganti rugi berdasarkan:-----

1. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Subiyanto kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1983 (beserta lampirannya);----
2. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Matnur kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1983 (beserta lampirannya);----
3. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Marhati kepada Ayub bin Melih, tanggal 29 Mei 1983 (beserta lampirannya);----
4. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Qodik kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
5. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Maswah kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);----
6. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Maswah kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-
7. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Usman bin Jahidan kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----





8. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Ahmadi Jahidan kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
9. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Manih kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
10. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Ny. Sij kepada Ayub bin Melih, tanggal 18 Mei 1984 (beserta lampirannya);--
11. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Sunarya kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-
12. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Sayuti S. Jahidan kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
13. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Usman kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-
14. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Momon Nurjaman kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
15. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Mardanih alias Danih kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
16. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Benih kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-
17. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Ny. Yayah kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1983 (beserta lampirannya);---
18. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Yasin kepada Ayub bin Melih, tanggal 13 April 1984 (beserta lampirannya);--
19. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Amir Kd Sapi kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);--
20. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Matan kepada Ayub bin Melih, tanggal 7 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
21. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Matarwi Arba kepada Ayub bin Melih, tanggal 18 Juni 1983 (beserta lampirannya);--
22. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Marjuki Yatim kepada Ayub bin Melih, tanggal 25 Mei 1982 (beserta lampirannya);-----
23. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Taba kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Juni 1982 (beserta lampirannya);---
24. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Marali

Halaman 6 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1983 (beserta lampirannya);--
25. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Nawi kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);-----
  26. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Rojali kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1983 (beserta lampirannya);--
  27. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Cholik kepada Ayub bin Melih, tanggal 19 Mei 1984 (beserta lampirannya);--
  28. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Marhali kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1982 (beserta lampirannya);--
  29. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Muji kepada Ayub bin Melih, tanggal 10 Februari 1982 (beserta lampirannya);-----
  30. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Suryaman kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);--
  31. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Alimi bin H. Lian kepada Ayub bin Melih, tanggal 2 Mei 1983 (beserta lampirannya);-----
  32. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Rimtiah kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1983 (beserta lampirannya);--
  33. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Bakar kepada Ayub bin Melih, tanggal 26 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
  34. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Usman kepada Ayub bin Melih, tanggal 3 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
  35. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Usman kepada Ayub bin Melih, tanggal 9 April 1982 (beserta lampirannya);--
  36. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Usman kepada Ayub bin Melih, tanggal 27 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
  37. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Usman bin Jahidan kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);-----
  38. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Rojali kepada Ayub bin Melih, tanggal 1 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
  39. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Dul kepada Ayub bin Melih, tanggal 27 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
  40. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari A. Jainudin kepada Ayub bin Melih, tanggal 29 Mei 1983 (beserta lampirannya);--
  41. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Pr. Buang kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);--
  42. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Samsudin

Halaman 7 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/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)



- kepada Ayub bin Melih, tanggal 14 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
43. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Sayuti S. kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
44. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Abd. Khoir kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
45. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Dadang kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
46. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Asman kepada Ayub bin Melih, tanggal 3 Juni 1982 (beserta lampirannya);----
47. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Saidin kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
48. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Sujono kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);---
49. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Dod. S kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
50. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Usman kepada Ayub bin Melih, tanggal 22 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
51. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari S. Suwandi kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
52. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Abdul Hadin kepada Ayub bin Melih, tanggal 8 Mei 1984 (beserta lampirannya);--
53. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H.Usman bin Jahidan kepada Ayub bin Melih, tanggal 26 April 1982 (beserta lampirannya);-----
54. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Achmad N. kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);---
55. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Entong kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1983 (beserta lampirannya);---
56. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Ny. Asmidar kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);---
57. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Samsiah Gempol kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);-----
58. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Pr Fajar





- kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);---
59. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Rohmat kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1982 (beserta lampirannya);--
60. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Abdul Madjid kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
61. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Wahono kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
62. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Tanuwijaya kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
63. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Tanuwijaya kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
64. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Marjuki Rachman kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);-----
65. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Soenarko kepada Ayub bin Melih, tanggal 10 Mei 1982 (beserta lampirannya);---
66. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Musonip kepada Ayub bin Melih, tanggal 10 April 1983 (beserta lampirannya);--
67. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Sarwadi kepada Ayub bin Melih, tanggal 5 Februari 1983 (beserta lampirannya);-----
68. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Mawar kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 April 1983 (beserta lampirannya);--
69. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Kadin kepada Ayub bin Melih, tanggal 5 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
70. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Dulloh C. kepada Ayub bin Melih, tanggal 10 Juni 1983 (beserta lampirannya);--
71. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Arifin kepada Ayub bin Melih, tanggal 23 April 1982 (beserta lampirannya);-----
72. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Dulloh kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
73. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Asmawa kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);--
74. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Merin kepada Ayub bin Melih, tanggal 6 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
75. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Rohmah kepada Ayub bin Melih, tanggal 1 Juni 1982 (beserta lampirannya);--

Halaman 9 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

76. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Kartini kepada Ayub bin Melih, tanggal 31 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
77. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Amit bin Gani kepada Ayub bin Melih, tanggal 17 Mei 1984 (beserta lampirannya);---
78. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Naman kepada Ayub bin Melih, tanggal 29 April 1984 (beserta lampirannya);--
79. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Patimah kepada Ayub bin Melih, tanggal 26 Juni 1982 (beserta lampirannya);--
80. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Ni'mat kepada Ayub bin Melih, tanggal 18 Mei 1982 (beserta lampirannya);--
81. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Tohir kepada Ayub bin Melih, tanggal 4 Juni 1982 (beserta lampirannya);-----
82. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari D.S. Maad kepada Ayub bin Melih, tanggal 11 Mei 1983 (beserta lampirannya);---
83. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Suryaman/Aman kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);-----
84. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Amit bin Gani kepada Ayub bin Melih, tanggal 21 April 1983 (beserta lampirannya);---
85. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Abd. Halim kepada Ayub bin Melih, tanggal 22 Mei 1982 (beserta lampirannya);-----
86. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Muhabar kepada Ayub bin Melih, tanggal 20 Mei 1980 (beserta lampirannya);---
87. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Usman kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
88. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Suhandi kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
89. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Usman bin Djahidan kepada Ayub bin Melih, tanggal 8 April 1982 (beserta lampirannya);-----
90. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Mana bin Main kepada Ayub bin Melih, tanggal 7 Mei 1982 (beserta lampirannya);-----
91. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Sumar kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);---

Halaman 10 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/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)



92. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Manin kepada Ayub bin Melih, tanggal 10 Mei 1982 (beserta lampirannya);---
93. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Usman bin Jaidan kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1982 (beserta lampirannya);-----
94. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Alimi bin Lian kepada Ayub bin Melih, tanggal 29 Mei 1983 (beserta lampirannya);---
95. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Mahdi kepada Ayub bin Melih, tanggal 29 Mei 1983 (beserta lampirannya);--
96. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Rohmah kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
97. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Marsuki N. kepada Ayub bin Melih, tanggal 2 Mei 1982 (beserta lampirannya);-----
98. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Holil kepada Ayub bin Melih, tanggal 5 Juni 1982 (beserta lampirannya);-----
99. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Amit bin Gani kepada Ayub bin Melih, tanggal 14 Mei 1982 (beserta lampirannya);-----
100. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Masim kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1982 (beserta lampirannya);---
101. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Rokib kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1983 (beserta lampirannya);---
102. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Asma Roh kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1982 (beserta lampirannya);---
103. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Solihin kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1982 (beserta lampirannya);---
104. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Nur kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
105. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Asuwad kepada Ayub bin Melih, tanggal 6 Mei 1982 (beserta lampirannya);-----
106. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Matnur kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 Juni 1983 (beserta lampirannya);---
107. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Usman kepada Ayub bin Melih, tanggal 29 April 1982 (beserta lampirannya);---
108. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Merin kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
109. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Usman bin



- Djihadan kepada Ayub bin Melih, tanggal 1 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
110. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Saiyah kepada Ayub bin Melih, tanggal 1 Januari 1980 (beserta lampirannya);-
111. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Sian Danih kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 Juni 1983 (beserta lampirannya);-
112. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Gaim kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);-
113. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Usman kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
114. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Nawi kepada Ayub bin Melih, tanggal 12 Juni 1982 (beserta lampirannya);-----
115. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Nisar kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);----
116. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari Mardanih alias Danih kepada Ayub bin Melih, tanggal 15 Januari 1980 (beserta lampirannya);-----
117. Surat pengoperan/pelepasan Hak atas tanah Rorotan dari H. Dulhair alias Danih kepada Ayub bin Melih, tanggal 28 April 1984 (beserta lampirannya);-----

SURAT PENGOPORAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH garapan tersebut di atas oleh para pemilik/pemegang hak garapan dilakukan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat tertanggal 1 Desember 1975 No.SK.1577/Dit-pht/HM/1975 yang luas dan batasnya terurai dalam Gambar Peta terlampir bersama surat keputusan tersebut;-----

Setelah Alm. H.AYUB meninggal dunia, Tanah Objek Gugatan I termasuk didalamnya Tanah Obyek Gugatan II jatuh menjadi tanah warisan yang dimiliki Penggugat I sampai dengan Penggugat VI;-----

- III. Sejak penandatanganan SURAT PENGOPORAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH pada tahun 1975 sejak itu segala hak dan kewajiban selanjutnya atas tanah tersebut sepenuhnya menjadi hak milik dan tanggungjawab Alm. H. AYUB selaku penerima pengoporan/pelepasan hak atas tanah tersebut yang kini diwariskan kepada Para Penggugat;-----
- IV. Selanjutnya penguasaan dan pemilikan hak atas tanah objek gugatan tersebut diatas oleh Alm. H.AYUB kini Para Penggugat mendapat pengakuan dan dukungan serta dikuatkan secara hukum dari Negara dan Pemerintah RI



antara lain melalui:-----

1. Surat Walikomadya Jakarta Timur No.681/1.711.1 tanggal Pebruari 1993 tentang Pembayaran PBB tahun 1992 dan tahun-tahun sebelumnya;-----
  2. Surat Keputusan Dirjen Pajak tanggal 25-11-1998 No: 0236/WPJ.06/KB.0404/1998 tentang Pembetulan SPPT tahun 1998 atas nama Wajib Pajak AYUB NOP. 31.72.060.005.003-244 atas tanah yang terletak di Jl. RT.004 RW.10 Kelurahan Cakung Timur;-----
  3. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 atas nama Wajib Pajak AYUB No.SPPT 31.72.060.005.003.0244.0/97-02;-----
  4. Surat Dirjen Pajak Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur No.S-1998/WPJ.04/KS.0106/2002 tentang Besarnya PBB terhutang atas nama Wajib Pajak AYUB yang belum dibayar sejak 1996 sampai dengan tahun 2002 untuk segera dibayar;-----
  5. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.89/DJA/1983 tanggal 23-5-1983 tentang Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik No.1577/Dit.Pht/HM/1975 tanggal 01-02-1975 kepada Mana bin MAIN cs (241 orang) dan status tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara serta mempersilahkan kepada sdr. MANA bin MAIN cs yang masih berkehendaj memperoleh hak atas tanah yang dikuasainya untuk mengajukan permohonan baru, sesuai peraturan perundangan yang berlaku melalui Kantor Jakarta Timur;-----
  6. Surat Kepala Inspeksi Ipeda Bekasi No.s.1616/WPJ.04/KI.3211/1983 tanggal 29-12-1983 yang menerangkan bahwa tanah Rawa Rorotan benar dahulu merupakan Wilayah Kerjanya dan belum diterbitkan Girik-Giriknya namun berbentuk Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari Gubernur Propinsi Jawa Barat atas nama MANA bin Main cs (241 orang);-----
  7. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. tanggal 20 Juni 2011;-----
  8. Berita Acara Sita Jaminan No. 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 03/CB/2011 tanggal 8 Juni 2011;-----
  9. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 404/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim. tanggal 12 Juni 2012;-----
  10. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 412/Pdt/2013/PT.DKI tanggal 20 Januari 2014;-----
- V. Akan tetapi tanpa persetujuan / pelepasan hak dari Para Penggugat dan tanpa pembayaran ganti rugi kepada Para Penggugat selaku pemilik dan

Halaman 13 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI





pemegang hak atas tanah sengketa baik secara langsung dan/atau maupun melalui upaya hukum pembebasan tanah untuk kepentingan umum, para Tergugat telah melakukan serangkaian perbuatan yang melawan hukum atas tanah obyek gugatan I maupun tanah obyek gugatan II, yaitu:-----

1. Tergugat I dan Tergugat II telah turut menyerahkan melalui upaya hukum Cessie tanah obyek gugatan I dan tanah obyek gugatan II kepada Tergugat III. Upaya ini dilakukan antara lain dengan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (CESSIE) No.06, No. 07 dan No. 08 ketiganya bertanggal 02 Agustus 2012 Notaris H.Rizul Sudarmani,SH kini Tergugat X;-----
2. Selanjutnya Tergugat III bermohon hak milik/hak guna bangunan atas tanah obyek gugatan;-----
3. Tergugat V selaku GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA mencabut Hak Garapan Para Penggugat atas tanah obyek gugatan, lalu memberikan hak membangun perumahan, apartemen, Perkantoran dan Perdagangan beserta fasilitasnya kepada Tergugat III PT. MITRO SINDO MAKMUR;-----
4. Tergugat VII melakukan pengukuran dan menerbitkan Surat Ukur atas nama Tergugat III berdasarkan Surat Ukur No. 00074/Cakung Timur/2012 tgl. 24 – 10 – 2012 atas nama PT. MITRA SINDO MAKMUR (Tergugat III);-----
5. Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tanpa persetujuan Para Penggugat memberikan Hak atas tanah obyek gugatan kepada Tergugat III PT. MITRA SINDO MAKMUR berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2040/Kel. Cakung Timur atas nama PT. MITRA SINDO MAKMUR Surat Ukur No. 00074/Cakung Timur/2012 tanggal 24 – 10 – 2012;-----
6. Selain itu, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan inventarisasi tanah pada tahun 1983 atas tanah obyek gugatan II untuk digunakan sebagai Sanitary Landfill (tempat pembuangan sampah) kemudian dirobah lagi untuk pembuatan waduk seluas  $\pm$  25 Ha tanpa pemberian ganti rugi kepada Para Penggugat sebagai pemegang hak tanah garapan hingga sekarang telah lewat waktu 32 tahun lamanya. Padahal saat itu telah ditetapkan pembebasan tanah akan dilakukan berdasarkan Permendagri No.15 Tahun 1975 dan besarnya ganti kerugian Rp. 2.500,- /M2 (dua ribu lima ratus rupiah setiap meter persegi). Berdasarkan daftar inventarisasi tanah tersebut Tergugat V dan VI mengklaim bahwa tanah obyek gugatan II merupakan tanah waduk alami yang tidak perlu pembuktian lagi sebagai asset/tanah milik Tergugat V dan Tergugat VI.



Sehingga pada bulan September 2015 yang lalu Tergugat V dan Tergugat VI melakukan pemasangan patok batas-batas tanah diatas tanah obyek gugatan II. Bahkan sejak tanggal 20 April 2016 Tergugat III, Tergugat IV bersana Tergugat I dan Tergugat II atas persetujuan Tergugat V dan Tergugat VI secara bersama-sama melakukan penggalian besar-besaran dengan kedalaman 8 meter dengan menggunakan beberapa alat berat atas tanah obyek gugatan II untuk dijadikan waduk dan atau danau buatan pusat rekreasi air melengkapi kompleks perumahan dan Mall yang dibangun Tergugat III. Bahkan penggalian tanah tersebut meluas ke lokasi tanah obyek gugatan I. Sehinga telah merusak tanah garapan pertanian menjadi tidak dapat lagi digarap sebagai tanah pertanian oleh Para Penggugat. Luas tanah pertanian obyek gugatan yang dirusak/digali tersebut seluas 40 Ha (400.000 M2). Dengan kedalaman 8 meter. Perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat I dan Tergugat II atas persetujuan Tergugat V dan Tergugat VI tersebut diatas dilakukan pada saat tanah obyek gugatan masih dalam sengketa dan sedang diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai sekarang, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, bahkan sebaliknya menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, bahkan sebaliknya menimbulkan keuntungan yang sangat besar bagi Tergugat III karena tanah hasil galian sebanyak 40 Ha (400.000 M2) x 8 meter = 3.200.000,- meter kubik telah digunakan menimbun tanah-tanah disekitarnya dan sebagian lagi digunakan timbunan pembuatan jalan besar disekitar lokasi tanah yang dijadikan bagian dari kompleks perumahan dan Mall;-----

7. Dengan mengambil-alih tanah obyek gugatan untuk digali diambil tanahnya jadi timbunan lalu dijadikan Danau buatan (Pusat Rekreasi Air) dengan dalil dijadikan Waduk tersebut diatas, maka Tergugat III, Tergugat II dan Tergugat I telah memenuhi luasan tanah Fasum (Fasilitas Umum) dan Fasos (Fasilitas sosial) yang disyaratkan untuk membangun Kompleks Real Estate (Perumahan) dan Mall milik Tergugat III, Tergugat II dan Tergugat I; sebagai satu kelompok (Group) Perusahaan. Peraturan Perundang-undangan mensyaratkan bagi pembangunan perumahan : 60 % luas tanah untuk Kawasan Komersial dan 40 % untuk Fasum (Fasilitas Umum) dan Fasos (Fasilitas Sosial);-----

VI. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut diatas dilakukan secara melawan hukum karena:-----

Halaman 15 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



1. Dilakukan mulai saat tanah obyek gugatan sedang sengketa dan dalam Sita Jaminan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara perdata No. 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim yang diputus pada tanggal 20 Juni 2011 dan telah berkekuatan hukum tetap dengan amarnya menyatakan Hak Garapan atas Tanah Obyek Gugatan adalah hak milik SUTIMAN bin AYUB dkk kini Para Penggugat;-----
2. Pencabutan atas tanah garapan dilakukan secara sepihak oleh para Tergugat terutama Tergugat V GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA tanpa persetujuan/pelepasan hak dari pemegang hak garapan dan tanpa uang ganti rugi kepada pemegang hak garap yaitu Para Penggugat lalu tanah obyek gugatan dialihkan begitu saja kepada Tergugat III, Tergugat II dan Tergugat I;-----

Mohon dibandingkan dengan Abstrak Hukum dari Putusan Mahkamah Agung RI NOMOR:1368 K/Pdt/1989 tanggal 28 Pebruari 1994, yang menyatakan:-----

*“Seorang pemegang “Hak Garap” atas tanah Negara, yang diperolehnya melalui peralihan hak dari pemegang hak sebelumnya, yang dilakukan secara itikad baik dengan memberikan sejumlah uang ganti rugi. Bilamana hak garap ini kemudian dicabut kembali oleh Gubernur dan memberikannya kepada pihak ketiga sebagai “Hak Pakai Tanah”, maka pihak ketiga ini berkewajiban memberikan ganti rugi kepada pemegang hak garap yang dicabut oleh Gubernur Tersebut;-----*

*Menurut Mahkamah Agung, sesuai asas keadilan, maka besarnya uang ganti rugi yang harus dibayarkan kepada pemegang hak garap tanah yang haknya dicabut oleh Gubernur tersebut diatas, adalah sebesar 400 X harga tanah yang ditetapkan oleh Kantor Pajak Bumi dan bangunan”;*

(Buku KOMPILASI ABSTRAK HUKUM PUTUSAN MAHKAMAH TENTANG HUKUM TANAH, disusun oleh : Ali Boediarto,SH – PENERBIT IKATAN HAKIM INDONESIA Halaman 238);-----

3. Selain itu, dilakukan secara akal-akalan yaitu disatu pihak Tergugat V mengklaim tanah obyek gugatan II sebagai tanah inventarisasi asset Pemda DKI Jakarta, tapi dilain pihak membiarkan/mengizinkan Tergugat I,II,III dan IV menggali tanah obyek gugatan dengan alasan membuat Waduk padahal Danau Buatan Pusat Rekreasi Air lalu tanah galiannya digunakan menimbun tanah sawah/rawa dan jalan disekitarnya;-----
- VII. Bahwa kerugian yang diderita Para Penggugat akibat perbuatan Para



Tergugat yang melawan hukum tersebut di atas dapat disebutkan berupa kerugian kehilangan hak tanah garapan dan rusaknya tanah garapan obyek gugatan, sehingga beralasan hukum untuk menghukum para Tergugat dan atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah obyek gugatan secara kosong sempurna lalu menyerahkannya kepada Para Penggugat, ditambah ganti kerugian berupa rusaknya tanah dan pengambilan tanah galian obyek gugatan sebesar : Luas tanah 40 Ha (400.000 M2) x kedalaman 8 meter x harga tanah timbunan Rp.150.000/tiap meter kubik = Rp. 480.000.000,- (Empat ratus delapan puluh milyar rupiah;--- Atau, jika Para Tergugat berkeras/berketetapan untuk menyerahkan tanah obyek gugatan kepada Tergugat III dan /atau Tergugat II dan Tergugat I. Maka menghukum Tergugat III, dan atau Tergugat II dan Tergugat I secara tanggungrenteng membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar 400 x Harga Tanah yang ditetapkan oleh Kantor PAJAK BUMI dan BANGUNAN yang berwenang pada saat dilaksanakannya putusan ini;-----

VIII. Agar putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan kelak. Maka dimohon diletakkan sita jaminan atas tanah obyek gugatan dan harta benda Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;-----

IX. Bahwa gugatan ini didasarkan pada dalil dan bukti otentik maka sangat beralasan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat Verzet, banding, kasasi atau Peninjauan Kembali;-----

Berdasarkan hal-hal diatas dengan kerendahan hati dimohon kiranya Ketua/majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk berkenaan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;-----

#### M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur adalah sah dan berharga;-----
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atau pemegang hak garapan yang sah atas tanah garapan obyek gugatan I dan II;-----
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;-----
5. Menyatakan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (CESSIE) No. 06, No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07 dan No.08 bertanggal 02 Agustus 2012 Notaris H. Rizul Sudarmani,SH  
kini Tergugat X, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----

6. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2040/Kel. Cakung Timur atas nama PT. MITRA SINDO MAKMUR Surat Ukur No. 00074/Cakung Timur/2012 tanggal 24 – 10 – 2012, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----
7. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah objek gugatan I dan II secara kosong sempurna lalu menyerahkannya kepada Para Penggugat, ditambah menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar kepada Para Penggugat ganti kerugian atas kerusakan/penggalan tanah objek gugatan sebesar: 40 Ha (400.000 M2) x 8 Meter x Rp. 150.000/setiap meter kubik = Rp. 480.000.000.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Milyar Rupiah);-----

Atau, jika Tergugat berkeras/berketetapan untuk menyerahkan tanah objek gugatan kepada Tergugat III, Tergugat II dan atau Tergugat I, maka menghukum Tergugat III, Tergugat II dan Tergugat I secara tanggung renteng membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar 400 x Harga tanah yang ditetapkan oleh Kantor PAJAK Bumi dan Bangunan yang berwenang atas tanah objek gugatan I. Dan menghukum Tergugat III membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar 400 x Harga tanah yang ditetapkan oleh Kantor PAJAK Bumi dan Bangunan yang berwenang atas tanah objek gugatan II;-----

8. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;-----

ATAU, Jika Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain dimohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan asas ex aequo et bono;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Terbanding I / semula Tergugat I, II, III Konvensi / Penggugat I, II, III Rekonvensi, mengajukan jawaban tertanggal 22 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Konvensi -----

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang secara tegas diakuinya;-----
2. Bahwa Tergugat I adalah Perseroan Terbatas yang berkedudukan di

Halaman 18 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, berusaha di bidang Pengembang / Developer yang Anggaran Dasarnya dimuat dalam Akta No.15 tertanggal 8 Agustus 1983 dihadapan Notaris Hendra Karyadi SH. dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal 12 Nopember 1983 nomor 02-7390.HT.01-01.Th83 dengan anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir kali dengan Akta No.10 tanggal 24 Maret 2017 dihadapan Audrey Tedja SH.,Mkn., Notaris di Jakarta (Bukti T.II.III.-1);-----

3. Bahwa Tergugat II adalah Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta, berusaha di bidang Pengembang / Developer yang Anggaran Dasarnya dimuat dalam Akta No.155 tertanggal 19 September 1994 dihadapan Notaris Imam Santoso SH. dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal 15 Desember 1994 nomor C2-18370 HT-01.01.Th.94 dengan anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir kali dengan Akta No.01 tanggal 5 April 2017 dihadapan R.M. Indiarito Budioso SH., Notaris di Jakarta (Bukti T.II.III.-2);-----

4. Bahwa Tergugat III adalah Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta, berusaha di bidang Pengembang / Developer yang Anggaran Dasarnya dimuat dalam Akta No.3 tertanggal 12 April 2005 dihadapan Notaris Mala Mukti SH. dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal 17 Oktober 2005 nomor C-28539 HT-01.01.TH.2005 dengan anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir kali dengan Akta No. 09 tanggal 20 Februari 2017 dihadapan R.M.Indiarito Budioso SH., Notaris di Jakarta (Bukti T.II.III.-3);-----

5. Bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah terhadap bidang tanah seluas 1.279.037 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2040 / Cakung Timur yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Oktober 2042, Surat Ukur tanggal 24 Oktober 2012 No.00074/Cakung Timur/2012 (Bukti T.II.III-4);-----

6. Bahwa bidang tanah seluas 1.279.037 m<sup>2</sup> tersebut diatas telah diperoleh Tergugat III berdasarkan Akta-Akta sebagai berikut:-----

6.1. Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (CESSIE) No. 06 tanggal 02 Agustus 2006 dari Notaris H.Rizul Sudarmadi SH. antara PT. MODERNLAND REALTY Tbk. (Tergugat I) dengan Tergugat III atas bidang tanah seluas 441.208 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus

Halaman 19 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur. Cessie ini telah dilangsungkan dan diterima dengan penggantian sebesar Rp.365.000,- (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan total keseluruhan uang pengganti sebesar Rp. 161.040.920.000,- (seratus enam puluh satu milyar empat puluh juta Sembilan ratus dua puluh ribu rupiah), jumlah mana telah dibayar lunas oleh Tergugat III. Didalam Akta No.06 ini terlampir lengkap Peta Tanahnya serta Daftar Lengkap Para Pemilik Tanah sebelumnya, yaitu nama-nama dari para pemilik, status dari hak atas tanahnya serta luas bidang tanah masing-masing sehingga luas keseluruhannya mencapai seluas 441.208 m<sup>2</sup> (Bukti T.I.II.III-5);---

6.2. Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (CESSIE) No. 07 tanggal 02 Agustus 2006 dari Notaris H. Rizul Sudarmadi SH. antara PT. MODERNLAND REALTY Tbk. (Tergugat I) dengan Tergugat III atas bidang tanah seluas 213.941 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur. Cessie ini telah dilangsungkan dan diterima dengan penggantian sebesar Rp.365.000,- (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan total keseluruhan uang pengganti sebesar Rp. 78.088.465.000,- (tujuh puluh delapan milyar delapan puluh delapan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah), jumlah mana telah dibayar lunas oleh Tergugat III. Didalam Akta No.07 ini terlampir lengkap Peta Tanahnya serta Daftar Lengkap Para Pemilik Tanah sebelumnya, yaitu nama-nama para pemilik, status dari hak atas tanahnya serta luas bidang tanah masing-masing sehingga luas keseluruhannya mencapai seluas 213.941 m<sup>2</sup> (Bukti T.I.II.III-6);---

6.3. Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (CESSIE) No.08 tanggal 02 Agustus 2006 dari Notaris H.Rizul Sudarmadi SH. antara PT.MODERN GRIYAREKSA (Tergugat II) dengan Tergugat III atas bidang tanah seluas 538.132 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur. Cessie ini telah dilangsungkan dan diterima dengan penggantian sebesar Rp. 365.000,- (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan total keseluruhan uang pengganti sebesar Rp. 196.418.180.000,- (seratus Sembilan puluh enam milyar empat ratus delapan belas juta seratus delapan puluh ribu rupiah), jumlah mana telah dibayar lunas oleh Tergugat III. Didalam Akta No.08 ini terlampir lengkap Peta Tanahnya serta Daftar Lengkap Para Pemilik Tanah



sebelumnya, yaitu nama-nama para pemilik, status dari hak atas tanahnya serta luas bidang tanah masing-masing sehingga luas keseluruhannya mencapai seluas 538.132 m<sup>2</sup> (Bukti T.I.II.III.-7);-----

7. Bahwa terkait dengan Jawaban pada butir 6.1 diatas, dimana Tergugat I telah menyerahkan dan memindahkan hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Cakung Timur seluas 441.208 m<sup>2</sup> kepada Tergugat III, maka Tergugat I sendiri telah memperoleh tanahnya dari PT. Jonas Citrapura berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak No.174 tertanggal 30 Maret 1994 (bukti T.I.II.III.-8);-----
8. Bahwa terkait dengan Jawaban pada butir 6.2. diatas, dimana Tergugat I telah menyerahkan dan memindahkan hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Cakung Timur seluas 213.941 m<sup>2</sup> kepada Tergugat III, maka Tergugat I sendiri telah memperoleh tanahnya dari PT. Jonas Citrapura berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak No.155 tertanggal 24 Oktober 1994 (bukti T.I.II.III.-9);-----
9. Bahwa terkait dengan Jawaban pada butir 6.3. diatas, dimana Tergugat II telah menyerahkan dan memindahkan hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Cakung Timur seluas 538.132 m<sup>2</sup> kepada Tegugat III, maka Tergugat II sendiri telah memperoleh tanahnya dari PT. Monadhika Prahasta Ratha berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah tertanggal 22 Desember 1994 yang dibuat dihadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung dan disaksikan oleh Lurah Cakung Timur dan Kepala Seksi PPA Kecamatan Cakung (bukti T.I.II.III.-10);-----
10. Bahwa dengan demikian Tergugat III terbukti telah memperoleh tanahnya secara sah dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya Tergugat III adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 1.279.037 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2040/Cakung Timur yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Oktober 2042, Surat Ukur tanggal 24 Oktober 2012 No. 00074/Cakung Timur/2012 (Bukti T.I.II.III-4);-----
11. Bahwa disamping memiliki bukti kepemilikan yang sah atas bidang tanah tersebut diatas berupa Sertifikat HGB No. 2040/Cakung Timur, Tergugat III juga memiliki Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) seluas 1.661.069 m<sup>2</sup> dari Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 1662/2009 tanggal 23 Oktober 2009 tentang Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (IPPT) seluas  $\pm$  1.661.069 m<sup>2</sup> kepada PT. Mitra Sindo Makmur yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Kayu Tinggi Tambun Rengas Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur dalam rangka Penanaman Modal Asing (PMA) guna membangun Perumahan, Apartemen, Perkantoran dan Perdagangan beserta fasilitasnya (Bukti T.III.III.-11);-----

12. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak ada alas hak yang sah dari Para Penggugat terhadap tanah milik Tergugat III. Surat Gugat dibuat tidak berdasarkan fakta, seperti contoh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. didalilkan oleh Para Penggugat sebagai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (butir VI.1 Surat Gugat) padahal terhadap putusan tersebut ada putusan bandingnya, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.64/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 26 Juli 2012 yang bahkan telah membatalkan putusan No.552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. tersebut ! (Bukti T.III.III.-12);-----

Demikian juga Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Nomor : 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. Jo. Nomor : 3 CB/2011 tanggal 01 Juni 2011 dan Berita Acara Sita Jaminan 552.Pdt.G/2011 jo. No. 03/CB/2011 tanggal 8 Juni 2011 yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai masih tetap melekat dan masih berlaku, padahal kenyataannya didalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.64/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 26 Juli 2012 telah dinyatakan sebagai tidak sah dan tidak berharga dan harus diangkat kembali;-----

Ditambah lagi ada putusan dalam perkara lain tetapi yang ada hubungannya dengan perkara Nomor : 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. dimana dalam salah satu amar putusannya juga telah mencabut dan membatalkan sita jaminan tersebut diatas dikarenakan sita jaminan tersebut adalah cacat hukum, yaitu dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.412/Pdt/2013/PT.DKI. tanggal 20 Januari 2014 (Bukti T.III.III.-13);-----

Bahwa Para Penggugat dengan demikian telah terbukti dengan sengaja telah memutar balikkan fakta-fakta dan bukti-buktinya sendiri, sudah jelas berbohong, dan jelas pula mempunyai itikad buruk dalam membuat dalil-dalil gugatannya;-----

13. Bahwa menurut dalil gugatan Para Penggugat, almarhum Ayub bin Melih ayah Para Penggugat memperoleh tanah garapannya seluas 60 Ha berdasarkan 117 buah surat pengoperan/pelepasan hak atas tanah garapan yang terletak di Kampung Rawa Rorotan, Desa Gapura Muka, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang kini menjadi Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta

Halaman 22 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



Timur, Propinsi DKI Jakarta;-----

14. Bahwa pengakuan Para Penggugat sebagai ahliwaris dari almarhum Ayub bin Melih masih menimbulkan tanda Tanya, karena sepanjang isi surat gugat Para Penggugat tidak ada disebutkan adanya Fatwa Waris dari almarhum Ayub bin Melih sehingga tanpa adanya Fatwa Waris tersebut, maka Para Penggugat bukan ahliwaris Ayub bin Melih, dan arena bukan ahliwaris dari Ayub bin Melih maka Para Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;-----
15. Bahwa Para Penggugat mendalilkan pengoperan tanah hak garap tersebut dilakukan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk.I Jawa Barat tertanggal 1 Desember 1975 No. SK.1577/Dit-pht/HM/1975 yang luas dan batasnya terurai dalam Gambar Peta terlampir bersama surat keputusan tersebut. Selanjutnya pada butir III surat gugat didalilkan "sejak penandatanganan Surat Pengoperan/Surat Pelepasan hak atas tanah pada tahun 1975, sejak itu segala hak dan kewajiban selanjutnya atas tanah tersebut sepenuhnya menjadi hak milik dan tanggung jawab alm. H. Ayub selaku penerima pengoperan / pelepasan hak atas tanah tersebut yang kini diwariskan kepada Para Penggugat";-----
16. Bahwa dalil Para Penggugat diatas banyak kejanggalannya yang membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat sesungguhnya tidak punya alas hukum yang sah dan hanya direayasa saja. Yang pertama, bila kita perhatikan dan teliti ke semua 117 surat pengoperan / pelepasan hak atas tanah garapan milik Para Penggugat, disana bisa kita temukan bahwa semua 'transaksi' pengoperan hak garap itu terjadi antara tahun 1980 sampai dengan tahun 1984 (vide halaman 4 sampai halaman 12 surat gugat) padahal Para Penggugat mendalilkan "sejak penandatanganan Surat Pengoperan/Surat Pelepasan hak atas tanah pada tahun 1975, sejak itu segala hak dan kewajiban selanjutnya atas tanah tersebut sepenuhnya menjadi hak milik dan tanggung jawab alm. H. Ayub selaku penerima pengoperan/pelepasan hak atas tanah tersebut yang kini diwariskan kepada Para Penggugat". Ini jelas suatu kebohongan dan pemutar-balikkan fakta, disatu sisi menyebutkan sejak penandatanganan pada tahun 1975, disisi lain ke-117 surat pengoperan tidak ada yang dibuat dan ditanda-tangani tahun 1975, semuanya dibuat antara tahun 1980 sampai tahun 1984!-----
17. Bahwa yang kedua, Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk.I Jawa Barat tertanggal 1 Desember 1975 No. SK/1577/Dit-pht/HM/1975 tersebut sesungguhnya diberikan kepada MANA bin MAIN dan kawan kawan sebanyak 241 orang, dan bukan kepada AYUB bin MELIH ! Bahwa ke-241

Halaman 23 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI





orang tersebut masing-masingnya telah diberikan Hak Milik atas bidang-bidang tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang terletak di Desa Gapuramuka, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi dengan diberikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dan tercantum didalam Surat Keputusan itu sendiri, yaitu sebagai berikut:-----

1. Hak Milik ini mulai berlaku pada tanggal didaftarkannya pada sub Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi di Bekasi;-----

2. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam PMA No.8 / 1961;-----

3. A. Para Penerima Hak diwajibkan membayar/menyetor kepada Bendaharawan Khusus pada sub Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi di Bekasi uang Pemasukan dan sumbangan yang besarnya masing-masing serta perinciannya sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran surat keputusan ini;-----

B. Uang pemasukan dan sumbangan tersebut harus dibayar lunas dalam waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal diterimanya surat keputusan ini oleh yang berkepentingan;-----

4. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik ini dengan sendirinya batal, apabila Para Pemakai tidak memenuhi kewajiban tersebut pada angka 2 sampai dengan angka 3;-----

18. Bahwa karena didalam kenyataannya MANA bin MAIN dkk sejumlah 241 orang tersebut tidak pernah membayar uang pemasukan sebagaimana yang dipersyaratkan didalam Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat, diatas, dan juga tidak pernah member tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam PMA No. 8 / 1961, maka pemberian Hak Milik itu dengan sendirinya menjadi BATAL DEMI HUKUM sehingga tanah yang semula diberikan Hak Milik kepada MANA bin MAIN dkk sebanyak 241 orang kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Persyaratan butir 4 Surat Keputusan diatas sudah sangat jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain, yaitu : *Surat Keputusan Pemberian Hak Milik ini dengan sendirinya batal, apabila Para Pemakai tidak memenuhi kewajiban tersebut pada angka 2 sampai dengan angka 3;*-----

19. Bahwa karenanya Surat Pengoperan / Surat Pelepasan hak atas tanah garap yang jumlahnya 117 buah itu dan dilakukan oleh nama siapapun juga yang ada didalam daftar nama 117 Surat Pengoperan / Surat Pelepasan hak atas tanah garap tersebut dan dilakukan antara tahun 1980 sampai tahun 1984 adalah TIDAK SAH dan tidak ada dasarnya. Tanah yang dioperkan sebagaimana yang telah didalilkan oleh Para Penggugat didalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

117 surat pengoperan diatas adalah tanah yang dioperkan tersebut sehingga ke-117 Surat Pengoperan / Surat Pelepasan hak atas tanah garap milik Para Penggugat tersebut adalah Surat Pengoperan / Surat Pelepasan hak atas tanah garap yang tidak sah dan tidak berharga;-----

20. Bahwa apabila Para Penggugat tetap tidak mau mengerti duduk persoalan yang sebenarnya, Para Penggugat harus membuktikan bahwa MANA bin MAIN dkk sejumlah 241 orang tersebut pernah membayar uang pemasukan kepada Bendaharawan Khusus pada sub Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi di Bekasi dalam tenggang waktu 1 (satu) tahun sejak diterimanya Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat tertanggal 1 Desember 1975 tersebut. Juga harus dibuktikan bahwa MANA bin MAIN dkk sejumlah 241 orang tersebut pernah member tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam PMA No. 8 / 1961;-----

21. Bahwa kembalinya status tanah yang semula diberikan oleh Negara kepada MANA bin MAIN dkk sejumlah 241 orang dengan Hak Milik untuk kemudian berstatus kembali menjadi tanah Negara, ternyata telah dibenarkan dan diakui sendiri oleh Para Penggugat pada butir 5 halaman 13 surat gugat, yaitu dengan mengakui adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.89/DJA/1983 tanggal 23 Mei 1983 tentang Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik No.1577/Dit/Pht/HM/1975 tanggal 01-12-1975 kepada Mana bin Main cs (241 orang) sehingga status tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;-----

Bahwa dengan membenarkan dan mengakui adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.89/DJA/1983 tanggal 23 Mei 1983 tentang Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik No. 1577/Dit.Pht/HM/1975 tanggal 01-12-1975 kepada Mana bin Main cs (241 orang) tersebut, Para Penggugat dengan sendirinya juga harus mengakui bahwa alas haknya untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini berupa 117 surat pengoperan / pelepasan hak atas tanah garapan yang terletak di Kampung Rawa Rorotan, Desa Gapura Muka, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang kini menjadi Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta menjadi tidak sah dan tidak ada, dengan kata lain tidak berdasar;-----

22. Bahwa yang ketiga, Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk.I Jawa Barat tertanggal 1 Desember 1975 No. SK. 1577/Dit-pht/HM/1975 itu sendiri yang dijadikan sebagai sumber dan dasar utama dalil Para Penggugat atas "kepemilikan" tanah seluas  $\pm$  60 Ha, sesungguhnya sejak awal diterbitkan

Halaman 25 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



sudah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH. Hal ini dikarenakan Gubernur Jawa Barat pada saat itu sudah tidak berhak dan tidak berwenang lagi untuk menerbitkan Surat Keputusan apapun terhadap tanah yang terletak di Desa Gapura Muka Kabupaten Bekasi / tanah Obyek Sengketa, karena ketika Surat Keputusan Gubernur itu diterbitkan pada tanggal 1 Desember 1975, tanahnya sudah BERALIH STATUSNYA menjadi tanah yang masuk dalam Wilayah Hukum DKI Jakarta ! Tanahnya sudah tidak terletak lagi di Propinsi Jawa Barat;-----

23. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.45 tahun 1974 tanggal 28 Desember 1974 tentang Perubahan Batas Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka sebagian wilayah yang semula masuk dalam Kabupaten Bekasi menjadi masuk dalam wilayah DKI Jakarta, antara lain sebagian dari Kecamatan Bekasi. Selanjutnya untuk lebih menindak-lanjudi Peraturan Pemerintah tersebut diatas, Menteri Dalam Negeri R.I. mengeluarkan Surat Keputusan, yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 151 tahun 1975 tanggal 7 Juli 1975 tentang Pelaksanaan Penetapan Batas-Batas baru secara pasti Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat dimana antara lain yang masuk kedalam Wilayah Hukum Propinsi DKI Jakarta adalah Desa Segara Makmur bagian Barat, Desa Pusaka Rakyat bagian Barat, wilayah Cilincing dan Desa Medan Satria bagian Utara, Desa Gapuramuka bagian Barat dan seterusnya;-----
24. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut diatas, maka sejak tanggal 28 Desember 1974 Desa Gapuramuka bagian Barat cq tanah obyek sengketa sudah masuk menjadi Wilayah Hukum Propinsi DKI Jakarta. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat tertanggal 1 Desember 1975 No. SK. 1577/Dit-pht/HM/1975 telah nyata salah dan keliru diterbitkan, karenanya menjadi batal demi hukum;-----
25. Bahwa obyek tanah sengketa merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara cq Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dan tidak mungkin ada seorang Kepala Daerah lain, dalam hal ini Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, bisa menerbitkan suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara terkait pengalihan ijin garapan diatas obyek tanah yang bukan berada didalam wilayah hukumnya, yakni di Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur yang merupakan wilayah dari Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Hal ini ditegaskan oleh:-----
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 45 tahun 1974 tanggal 28 Desember 1974 tentang Perubahan Batas Wilayah Daerah



Khusus Ibukota Jakarta;-----

- Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 151 Tahun 1975 tanggal 7 Juli 1975 tentang Pelaksanaan Penetapan Batas-Batas Baru Secara Pasti Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, yang pada intinya menetapkan Desa Medan Satria bagian Utara, Desa Gapura Muka, dan Desa Bayangkari bagian Utara dari Wilayah Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi masuk kedalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Sejak masuknya Desa Medan Satria bagian Utara, Desa Gapura Muka dan Desa Bayangkari bagian Utara dari Wilayah Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi ke Wilayah DKI Jakarta, maka obyek tanah aquo yang berada di Desa Gapura Muka masuk kedalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka segala penerbitan dan / atau pengalihan ijin garapan yang berada di wilayah-wilayah tersebut diatas, merupakan wewenang dari Gubernur Propinsi DKI Jakarta;-----

26. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa gugatan Para Penggugat tidak ada alas dan dasar hukumnya dan karenanya harus ditolak untuk seluruhnya;---
27. Bahwa tuduhan Para Penggugat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tuduhan asal-asalan saja, tidak berdasar dan hanya khayalan Para Penggugat saja. Semua Tergugat tersebut telah melaksanakan/melakukan tugas dan fungsinya masing-masing dengan benar dan tepat serta sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;-----

**PERMOHONAN** :-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon agar diputus :-----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Atau -----

Ex Aequo Et Bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;-----

**DALAM REKONVENSI** :

28. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dan diuraikan didalam Konvensi mohon agar dianggap sebagai termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;-----
29. Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi didalam butir 5 Jawaban diatas, Penggugat



Rekonvensi / Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 1.279.037 m<sup>2</sup> yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.2040 / Cakung Timur yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Oktober 2042, Surat Ukur tanggal 24 Oktober 2012 No. 00074/Cakung Timur / 2012 (Bukti T.I.II.III.-4);

30. Bahwa bidang tanah seluas 1.279.037 m<sup>2</sup> tersebut diatas telah diperoleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi berdasarkan Akta-Akta sebagai berikut:-----

30.1. Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (CESSIE) No.06 tanggal 02 Agustus 2006 dari Notaris H.Rizul Sudarmadi SH, antara PT. Modernland Realty Tbk. / Turut Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, dengan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi atas bidang tanah seluas 441.208 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur. Cessie ini telah dilangsungkan dan diterima dengan penggantian sebesar Rp. 365.000,- (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan total keseluruhan uang pengganti sebesar Rp. 161.040.920.000,- (seratus enam puluh satu milyar empat puluh juta Sembilan ratus dua puluh ribu rupiah), jumlah mana telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi. Didalam Akta No.06 ini terlampir lengkap Peta Tanahnya serta Daftar Lengkap Para Pemilik Tanah sebelumnya, yaitu nama-nama dari para pemilik, status dari hak atas tanahnya serta luas bidang tanah masing-masing sehingga luas keseluruhannya mencapai seluas 441.208 m<sup>2</sup> (Bukti T.I.II.III-5);-----

30.2. Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (CESSIE) No.07 tanggal 02 Agustus 2006 dari Notaris H.Rizul Sudarmadi SH, antara PT. Modernland Realty Tbk. / Turut Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, dengan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi atas bidang tanah seluas 213.941 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur. Cessie ini telah dilangsungkan dan diterima dengan penggantian sebesar Rp. 365.000,- (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan total keseluruhan uang pengganti sebesar Rp. 78.088.465.000,- (tujuh puluh delapan milyar delapan puluh delapan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah), jumlah mana telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi





- / Tergugat III Konvensi. Didalam Akta No.07 ini terlampir lengkap Peta Tanahnya serta Daftar Lengkap Para Pemilik Tanah sebelumnya, yaitu nama-nama dari para pemilik, status dari hak atas tanahnya serta luas bidang tanah masing-masing sehingga luas keseluruhannya mencapai seluas 213.941 m<sup>2</sup> (Bukti T.III.III-6);-----
- 30.3. Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (CESSIE) No.08 tanggal 02 Agustus 2006 dari Notaris H.Rizul Sudarmadi SH, antara PT. Modern Griyareksa / Turut Tergugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi, dengan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi atas bidang tanah seluas 538.132 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur. Cessie ini telah dilangsungkan dan diterima dengan penggantian sebesar Rp. 365.000,- (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan total keseluruhan uang pengganti sebesar Rp. 196.418.180.000,- (seratus Sembilan puluh enam milyar empat ratus delapan belas juta seratus delapan puluh ribu rupiah), jumlah mana telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi. Didalam Akta No.08 ini terlampir lengkap Peta Tanahnya serta Daftar Lengkap Para Pemilik Tanah sebelumnya, yaitu nama-nama dari para pemilik, status dari hak atas tanahnya serta luas bidang tanah masing-masing sehingga luas keseluruhannya mencapai seluas 538.132 m<sup>2</sup> (Bukti T.III.III-7);-----
31. Bahwa terkait dengan dalil pada butir 30.1. diatas, dimana Turut Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah menyerahkan dan memindahkan hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Cakung Timur seluas 441.208 m<sup>2</sup> kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi, maka Turut Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sendiri telah memperoleh tanahnya dari PT. Jonas Citrapura berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak No. 174 tertanggal 30 Maret 1994 (bukti T.III.III.-8);-----
32. Bahwa terkait dengan dalil pada butir 30.2. diatas, dimana Turut Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah menyerahkan dan memindahkan hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Cakung Timur seluas 213.941 m<sup>2</sup> kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi, maka Turut Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sendiri telah memperoleh tanahnya dari PT. Jonas Citrapura berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak No. 155 tertanggal 24 Oktober 1994 (bukti T.III.III.-9);-----
33. Bahwa terkait dengan dalil pada butir 30.3. diatas, dimana Turut Tergugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi telah menyerahkan dan memindahkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Cakung Timur seluas 538.132 m<sup>2</sup> kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi, maka Turut Tergugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi sendiri telah memperoleh tanahnya dari PT. Monadhika Prahasta Ratha berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah tertanggal 22 Desember 1994 yang dibuat dihadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung dan disaksikan oleh Lurah Cakung Timur dan Kepala Seksi PPA Kecamatan Cakung (bukti T.I.II.III.-10);-----

34. Bahwa ada ratusan nama pemilik tanah sebelumnya yang telah dibebaskan hak atas tanahnya oleh Turut Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi dan nama-nama lengkap para pemilik tanah tersebut terlampir didalam ke-3 Akta diatas, juga Nampak dengan jelas status tanah yang telah dibebaskan haknya tersebut, juga luas tanahnya masing-masing, demikian juga letaknya. Ternyata dari ratusan nama tersebut sebagian besar tanahnya berstatus Hak Milik Adat (Girik) dan sebagian ada yang punya Sertifikat Hak Milik, tidak ada satupun yang berstatus tanah Negara. Terlebih-lebih lagi tidak ada satupun bidang tanah yang dibebaskan hak atas tanahnya tersebut berstatus sebagai tanah hak garap atau tanah garapan;-----

35. Bahwa disamping itu Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi juga memiliki Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) seluas 1.661.069 m<sup>2</sup> dari Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 1662 / 2009 tanggal 23 Oktober 2009 tentang Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (IPPT) seluas  $\pm$  1.661.069 m<sup>2</sup> kepada PT. Mitra Sindo Makmur yang terletak di Jalan Kayu Tinggi Tambun Rengas Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur dalam rangka Penanaman Modal (PMA) guna membangun Perumahan, Apartemen, Perkantoran dan Perdagangan beserta fasilitasnya;-----

## PERMOHONAN -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan untuk memutus perkara ini sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 1.279.037 m<sup>2</sup> yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Timur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 30 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



(HGB) No. 2040 / Cakung Timur yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Oktober 2042, Surat Ukur tanggal 24 Oktober 2012 No. 00074/Cakung Timur/2012;-----

3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;-----

Atau -----

Ex Aequo Et Bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat V Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi, mengajukan jawaban tertanggal 22 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI -----

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT) -----

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan beberapa Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN), yaitu : -----

a. Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1622/2009 mengenai Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) seluas 1.661.069 m<sup>2</sup> atas nama PT. Mitra Sindo Makmur (Tergugat III), walaupun Para Penggugat dalam gugatannya tidak secara nyata dan tegas menyebutkan Keputusan Gubernur ini, namun Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum dengan mencabut hak garapan Para Penggugat atas tanah objek perkara, lalu memberikan hak membangun perumahan, apartemen, perkantoran dan perdagangan beserta fasilitasnya kepada Tergugat III, yang mana kewenangan Tergugat V dalam memberikan izin sebagaimana tersebut dilakukan dengan menetapkan suatu Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta mengenai SIPPT. Dengan demikian dapat diketahui bahwa dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1622/2009 dimaksud (vide Gugatan halaman 14 angka 3);-----

b. Surat ukur yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur (Tergugat IV) dengan Nomor 00074/Cakung Timur / 2012 tanggal 24 Oktober 2012 atas nama PT. Mitra Sindo Makmur (Tergugat III) (vide Gugatan halaman 14 angka 4);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No, 2040/Cakung Timur tanggal 24 Oktober 2012 atas nama PT. Mitra Sindo Makmur (Tergugat III) (vide Gugatan halaman 14 angka 5);-----
2. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mencoba membiaskan duduk permasalahan yang sebenarnya dengan menyebutkan gugatan ini mengenai obyek perkara berupa tanah /benda tidak bergerak, bukan policy/kebijakan pejabat tata usaha Negara, namun pada intinya Penggugat mempermasalahkan beberapa Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN);-----
3. Bahwa permasalahan atas beberapa KTUN tersebut sudah pernah digugat oleh Penggugat Perkara a quo dengan kuasa hukum yang sama dalam perkara a quo dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui putusan Nomor 403/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 18 April 2016 yang pada intinya Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara dimaksud (saat ini dalam proses banding). Oleh karena itu sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim perkara a quo menyatakan sebagaimana putusan Nomor 403/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 18 April 2016 tersebut;-----
4. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan:-----  
"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 atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau direhabilitasi";-----
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas jika Para Penggugat telah salah dalam menentukan yuridiksi atau kewenangan pengadilan apa yang berwenang mengadili perkara a quo, karena yang dipermasalahkan Para Penggugat yaitu Surat Keputusan yang disebut pada angka 1 merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, jadi yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;-----

Halaman 32 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/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)



**B. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN  
OBJEK PERKARA -----**

6. Bahwa Para Penggugat adalah Penggarap atas tanah objek perkara a quo, yang mana berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 353 Tahun 1977 tentang Pencabutan Garapan Tanah Negara tertanggal 6 Juni 1977 dinyatakan bahwa garapan bukan suatu hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 sehingga sejak saat itu telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi semua tanda bukti garapan atas tanah Negara;-----
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, disimpulkan Para Penggugat tidak memiliki alas hak apapun terhadap tanah a quo, dan dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet on Vankelijke Verklaard);-----

**C. GUGATAN PARA PENGGUGAT NEBIS IN IDEM -----**

8. Bahwa terhadap objek perkara yang sama dengan posita dan petitum yang pada pokoknya sama, juga pernah digugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh Para Penggugat dengan kuasa hukum yang sama dan diputus Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui putusan Nomor 403/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 18 April 2016 (saat ini dalam proses banding), yang amar putusannya pada intinya:-
  - Menerima dan mengabulkan keberatan/eksepsi dari Tergugat II (Gubernur Provinsi DKI Jakarta);-----
  - Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----
9. Bahwa dalam Perkara Nomor 403/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tersebut, Para Penggugat adalah Sutiman bin Ayub,cs (6 orang)/Para Penggugat Perkara a quo dan Tergugat antara lain PT. Mitra Sindo Makmur (Tergugat I) dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta (Tergugat II) dengan objek perkara yang juga menjadi objek perkara dalam perkara a quo;-----
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas gugatan perkara a quo yang diajukan Para Penggugat Nebis in Idem terhadap Perkara Nomor 403/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim.;-----
11. Selanjutnya, guna menghindari putusan yang saling bertentangan maka secara hukum gugatan perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet on Vankelijke Verklaard);-----





**D. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS MENGAJUKAN GUGATAN** -----

12. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mengaku sebagai para ahli waris dari H. Ayub, namun Para Penggugat tidak menjelaskan kedudukan mereka sebagai para ahli waris berdasarkan Fatwa waris;-

13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf b UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menerangkan bahwa Fatwa Waris merupakan dasar kepemilikan atau sebagai alat bukti berupa keterangan tentang siapa saja yang berhak untuk mewarisi harta peninggalan;-----

14. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat V mempertanyakan kapasitas Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya, karena ketidakjelasan kedudukan dari Para Penggugat yang mengaku sebagai Ahli Waris namun tidak memiliki Fatwa Waris;-----

**E. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)** -----

15. Bahwa Para Penggugat mengklaim memiliki tanah dengan dasar Hak Garap terletak di (d/h) Kampung Rawa Rorotan, Desa Gapura Muka, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat kini Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, luas seluruhnya  $\pm$  60 Ha dengan batas-batas (vide Gugatan halaman 3): -----

- Sebelah Utara : dengan sebagian tanah penduduk dan sebagaian Perumahan Jakarta Garden City;
  - Sebelah Timur : dengan sebagian tanah penduduk dan sebagian Perumahan Jakarta Garden City;
  - Sebelah Selatan : dengan Got / tanah Perumahan Jakarta Garden City;-----
  - Sebelah Barat : dengan tanah penduduk;-----
- dan terhadap tanah seluas  $\pm$  25 Ha, dengan batas-batas:-----
- Sebelah Utara : tanah garapan Para Penggugat;-----
  - Sebelah Timur : tanah garapan Para Penggugat;-----
  - Sebelah Selatan : tanah garapan Para Penggugat;-----
  - Sebelah Barat : tanah garapan Para Penggugat;-----

16. Bahwa Para Tergugat dalam gugatannya halaman 3 angka I, menyebutkan pada tahun 1983 Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan inventarisasi atas sebagian tanah milik Para Penggugat tersebut di atas (berada pada bagian dalam/tengah tanah objek



gugatan I), dengan tidak menyebutkan batas-batas tanah yang jelas yang menunjukkan secara pasti letak “bagian dalam/tengah”;-----

17. Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan berapa panjang luas bagian Utara, Timur, Selatan, dan Barat sehingga luas total menjadi seluas  $\pm 60$  Ha, dan begitu pula terhadap tanah yang seluas  $\pm 25$  Ha. Apakah ada suatu surat yang menentukan panjang dan lebar dari luasan tanah tersebut? -----

18. Bahwa Para Penggugat juga tidak menjelaskan dalam posita dan petitum terhadap 2 objek tanah tersebut, sehingga gugatan ini menjadi tidak jelas/kabur, apakah tertuju terhadap tanah yang seluas  $\pm 60$  Ha, atau terhadap tanah yang seluas  $\pm 25$  Ha;-----

19. Bahwa dalam posita gugatannya, di halaman 3, Para Penggugat menyebutkan objek perkara sebagai “Tanah Objek Gugatan I” dan “Tanah Objek Gugatan II”, namun dalam petitum angka 3, berbunyi:---

“3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atau pemegang hak garapan yang sah atas tanah garapan obyek gugatan I dan II”;-----

Berdasarkan hal tersebut di atas sangatlah jelas tidak bersesuaian antara posita dan petitum dalam perkara a quo yang diajukan Para Penggugat, sehingga mengaburkan objek perkara dan menimbulkan pertanyaan, apakah yang dimaksud sebagai “Tanah Objek Gugatan I” dan “Tanah Objek Gugatan II” dan “Tanah garapan objek gugatan I dan II” adalah objek perkara yang sama atau tidak;-----

20. Bahwa oleh karena ketidakjelasan/kaburnya objek perkara (obscur libel) yang diklaim oleh Para Penggugat, maka berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet on Vankelijk Verklaard);-----

**II. DALAM POKOK PERKARA** -----

1. Bahwa apa yang telah Tergugat V kemukakan dalam eksepsi termasuk dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara;-----
2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya menurut fakta hukum;-----
3. Bahwa Tergugat V menolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya halaman 4 s.d halaman 12, pada angka 1 s.d angka 117, perihal surat pengoperan atas hak garap dari beberapa orang yang mengalihkan hak garap tersebut kepada H.Ayub (Pewaris Para

Halaman 35 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat No.SK.1577/Dit.PHT/HM/1975 tanggal 1 Desember 1975, dengan alasan: -----

- a. Bahwa tanah objek perkara pada awalnya terletak di Desa Gapura Muka, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang digarap oleh Mana bin Main,dkk (sebanyak 241 orang) dengan status tanah Negara seluas  $\pm 1.190.288 \text{ M}^2$  ( $\pm 119 \text{ Ha}$ ), selanjutnya pada tanggal 1 November 1975 oleh Mana bin Main,dkk (sebanyak 241 orang) selaku Penggarap, telah diajukan permohonan hak kepada Gubernur Propinsi Jawa Barat;-----
- b. Bahwa permohonan hak tersebut dikabulkan dengan diterbitkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Jawa Barat No. SK.1577/Dit.PHT/HM/1975 tanggal 1 Desember 1975, dengan syarat dan ketentuan antara lain : -----
  - Penggarap wajib menyetorkan uang pemasukan kepada Negara dan Yayasan Dana Landreform harus dibayar lunas dalam waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Desember 1975;-
  - Surat Keputusan tersebut dengan sendirinya batal apabila syarat mengenai pembayaran tidak dipenuhi;-----
- c. Bahwa menurut kenyataannya, Mana bin Main,dkk (sebanyak 241 orang) sampai dengan tanggal 23 Mei 1983 belum memenuhi syarat pemberian hak tersebut sesuai dengan huruf b di atas, sehingga akibat hukumnya Surat Keputusan Gubernur KDH Tk I Jawa Barat cq Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat tanggal 1 Desember 1975 No. SK. 1577/Dit.PHT/HM/1975 tentang pemberian hak milik atas tanah di Desa Gapuramuka, Kecamatan Bekasi (sekarang Kecamatan Cakung, Wilayah Jakarta Timur, DKI Jakarta) kepada Sdr. Mana bin Main cs. (sebanyak 241 orang) batal demi hukum terhitung sejak tanggal 1 Desember 1976, sesuai ketentuan batas waktu pemenuhan persyaratan dalam Surat Keputusan Gubernur Provinsi Jawa Barat No.SK.1577/Dit.PHT/HM/1975, dengan demikian status tanah objek sengketa dimaksud kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara (Tanah Negara);-----
- d. Bahwa untuk memperkuat huruf c di atas, maka diterbitkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.Sk.89/DJA/1983 tanggal 23 Mei 1983 yang menyatakan bahwa "SK Gubernur Kepala Daerah Tk I Jawa Barat cq Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat tanggal 1 Desember 1975 No. SK.1577/Dit.PHT/HM/1975 tentang

Halaman 36 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/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)



Pemberian Hak Milik atas tanah di Desa Gapuramuka, Kecamatan Bekasi kepada Sdr.Mana bin Main cs (241 orang) batal dengan sendirinya, dengan demikian status tanah dimaksud kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara”;-----

4. Bahwa objek perkara perkara a quo juga masuk dalam beberapa gugatan, antara lain :-----

a. Perkara No.552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 20 Juni 2011, dengan pihak Trimulyo Tjahyono Harsoyo sebagai Penggugat melawan Sutiman bin Ayub,Cs (6 orang, Para Penggugat dalam perkara a quo) dengan amar putusan yang pada intinya:-----

- Menyatakan tanah objek sengketa yang semula merupakan tanah garapan dan kemudian berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk.I Jawa Barat No. SK.1577/Dit-Pht/HM/1975 tanggal 1 Desember 1975 telah ditetapkan sebagai hak milik, seluas ±60 Ha (enam puluh Hektar), sekarang dikenal oleh umum sebagai tanah Rawa Rorotan, terletak di RT 001, RT 003, RT. 004/ RW 010 Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas:-----

Sebelah Utara : dengan sebagian tanah penduduk dan sebagian Perumahan Jakarta Garden City;-----

Sebelah Timur : dengan sebagian tanah penduduk dan sebagian Perumahan Jakarta Garden City;-----

Sebelah Selatan : dengan Got.tanah Perumahan Jakarta Garden City;-----

Sebelah Barat : dengan tanah penduduk;-----

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah obyek perkara;-----

Terhadap perkara tersebut telah ditetapkan Sita Jaminan (CB) dengan Nomor 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 03/CB/2011 tanggal 1 Juni 2011;-----

b. Terhadap perkara Nomor 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim telah diajukan upaya hukum banding register Nomor 64/Pdt/2012/PT.DKI, dengan amar putusan yang pada intinya :-----

- Menolak Gugatan Provisi seluruhnya;-----

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan penetapan Nomor 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 03/CB/2011 tanggal 1 Juni 2011 tidak sah dan tidak berharga dan harus diangkat kembali;-----

dan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (incraht) di tingkat Banding karena Para Pihak yang berperkara (Penggugat dan Para Tergugat/Para Penggugat perkara a quo) tidak mengajukan upaya hukum Kasasi dan telah berdamai, sehingga Nomor 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim Jo Nomor 64/Pdt/2012/PT.DKI telah gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-----

- c. Selanjutnya, terdapat Perkara Perlawanan atas sita jaminan yaitu perkara Nomor 404/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim, dimana Gubernur Provinsi DKI Jakarta (Tergugat V) sebagai Pelawan, melawan Trimulyo Tjahyono Harsoyo sebagai Terlawan I dan Sutiman bin Ayub,Cs (6 orang) / Para Penggugat dalam perkara a quo sebagai Terlawan II s.d Terlawan VII, dengan amar putusan yang pada intinya:-----

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;-----
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;-----

- d. Terhadap perkara tersebut Gubernur Provinsi DKI Jakarta (Pelawan dalam perkara dimaksud / Tergugat V dalam perkara a quo) mengajukan upaya hukum banding dengan register perkara No.412/PDT/2013/PT.DKI pada tanggal tanggal 20 Januari 2014, dengan amar putusan yang pada intinya :-----

- Mengabulkan Permohonan Perlawanan Pelawan untuk sebagian;-
- Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;-----
- Menyatakan Pelawan adalah Pemilik Sah atas objek tanah seluas

± 25 Ha yang digunakan sebagai Situ/Waduk alami Rawarorotan yang terletak di RW 010 Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas :-----

Sebelah Utara : dengan sebagian tanah penduduk dan Sebagian tanah Perumahan Jakarta Garden City;-----

Sebelah Timur : dengan sebagian tanah penduduk dan Sebagian tanah Perumahan Jakarta Garden City;

Sebelah Selatan : dengan Got / tanah Perumahan Jakarta Garden City;-----

Halaman 38 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/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)





Sebelah Barat : dengan tanah penduduk;-----

- Mencabut dan menyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. jo No.03/CB/2011 tanggal 1 Juni 2011 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 552/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim jo No.03/CB/2011 tanggal 8 Juni 2011, karena telah cacat hukum dimana di dalam Sita Jaminan a quo terdapat tanah milik Pemda DKI Jakarta selaku Pelawan;- Terciptanya kewibawaan bagi lembaga peradilan yang adil bagi seluruh lapisan masyarakat, maka sudah sangat tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat V memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk berkenan memutus perkara sebagai berikut :-----

**DALAM EKSEPSI** -----

- Menerima Eksepsi dari Tergugat V untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankleijk Verklaard);-----

**DALAM POKOK PERKARA** -----

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat VI Konvensi / Turut Tergugat III Rekonvensi, mengajukan jawaban tertanggal 22 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI** -----

**KOMPETENSI ABSOLUT**

- a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan beberapa Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN) yang sudah diterbitkan diantaranya sebagai berikut :-----
  - Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1622/2009 mengenai Surat Ijin Penunjukan Penggunaan atas nama PT. Mitra Sindo Makmur (Tergugat V);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat ukur No. 00074/Cakung Timur / 2012 tanggal 24 Oktober 2012 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat VII kepada PT. Mitra Sindo Makmur (Tergugat III);-----
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No, 2040/Cakung Timur atas nama PT. Mitra Sindo Makmur (Tergugat III);-----
- Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1869 Tahun 1987 Penguasaan, Perencanaan / Peruntukan Bidang Tanah untuk Pembangunan Waduk Rawa Rorotan di Kel. Cakung Timur, Kec. Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur;-----
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya membiaskan duduk permasalahan dengan menyebutkan gugatan ini mengenai obyek perkara tanah / benda bukan kebijakan policy Pejabat Tata Usaha Negara;-----
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan para Penggugat merupakan objek TUN dan gugatan terhadap objek yang sama sebelumnya telah diajukan para Penggugat dalam perkara No.403/Pdt.G/2015/PN.Jak.Tim dan telah diputus oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan perkara gugatan tersebut merupakan kewenangan Pengadilan TUN / Kompetensi Absolut (sesuai Pasal 1 angka 4 UU No.5 Tahun 1986 jo. UU No.9 Tahun 2004) namun Para Penggugat mengajukan Banding;-----
- d. Bahwa gugatan PENGGUGAT yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No.176/Pdt.G/2017/PN.Jak.Tim, Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara aquo, Perkara aquo adalah kewenangan Pengadilan TUN maka gugatan aquo tidak dapat diterima dan tidak berwenang mengadili perkara aquo;--  
PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN / KEDUDUKAN SEBAGAI SUBYEK HUKUM (LEGAL STANDING) DALAM PERKARA AQUO
- a. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan bahwa Alm.H.Ayub bin Melih (orangtua PARA PENGGUGAT) semasa hidupnya membeli bidang tanah dari Para Penggarap (117 orang) berdasarkan Surat Pengoperan/Pelepasan Hak yang terletak di Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur pada tahun 1980 s.d 1984;-----
- b. Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria TIDAK MENGENAL hak atas tanah berupa HAK GARAPAN atas tanah Negara sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT, bahwa ijin menggarap TIDAK BERDASARKAN JUAL

Halaman 40 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



BELI melainkan dengan memohonkan kembali kepada Pihak yang berwenang (in casu : Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku TERGUGAT II) untuk dialihkan;-----

- c. Bahwa Gubernur Provinsi DKI Jakarta (TERGUGAT V) tidak pernah memberikan ijin kepada PARA PENGGARAP untuk mengalihkan ijin garapannya kepada pihak lain sebagaimana juga telah dikuatkan oleh Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.353 Tahun 1977 tentang Pencabutan Garapan Tanah Negara, maka sudah tidak ada lagi penggarap tanah yang di legalisasi setelah Keputusan Gubernur Tersebut berlaku;-----
- d. Bahwa apabila obyek tanah garapan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka jual beli tersebut dianggap tidak sah karena bertentangan dengan syarat obyektif (suatu hal tertentu dan / atau suatu sebab yang halal / diperkenankan) sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara maka jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;-----
- e. Bahwa dengan dicabutnya tanah garapan tanah Negara sesuai Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No.353 Tahun 1977 maka hak garap dari 117 orang penggarap yang dibeli Sdr. Ayub Bin Melih sudah tidak berlaku lagi;-----
- f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak memiliki legal standing dalam perkara aquo mengingat PARA PENGGUGAT tidak memiliki dasar/bukti kepemilikan secara hukum yang sah atas obyek tanah aquo dan dinyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-----

**GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)** -----

- a. Bahwa Para Penggugat mengklaim memiliki tanah garapan dahulu terletak di Kampung Rawa Rorotan, Desa Gapura Muka, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat kini Kel. Cakung Timur, Kec. Cakung Provinsi DKI Jakarta luas seluruhnya  $\pm$  60 Ha dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : Tanah penduduk dan sebagian dengan sebagian Perumahan Jakarta Garden City;
- Sebelah Timur : Tanah penduduk dan sebagian Perumahan Jakarta Garden City;-----
- Sebelah Selatan : Got / Perumahan Jakarta Garden City;-----
- Sebelah Barat : Tanah penduduk;-----

Dan terhadap tanah yang akan dijadikan Sanitary Landfiil dan kemudian berubah menjadi Waduk seluas 25 Ha dengan batas-batas:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah garapan Para Penggugat;-----
- Sebelah Timur : Tanah garapan Para Penggugat;-----
- Sebelah Selatan : Tanah garapan Para Penggugat;-----
- Sebelah Barat : Tanah garapan Para Penggugat;-----

b. Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan dalam posita dan Petitum gugatannya terhadap 2 (dua) objek tanah tersebut atau objek tanah gugatan apakah tanah yang tertuju pada luas 60 Ha atau tanah yang seluas 25 mengingat gambaran / ukuran luasan tidak jelas sehingga gugatan para Penggugat menjadi kabur / obscur Libel hal tersebut sebagaimana Putusan MA-RI No.565.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974 yang pada intinya menyatakan bahwa "Isi Surat Gugatan. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas";-----

b. Berdasarkan hal tersebut sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-----

## II. DALAM POKOK PERKARA -----

1. Bahwa segala yang disampaikan TERGUGAT VI dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara;-----

2. Bahwa TERGUGAT VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para PENGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT VI;-----

3. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mengaku sebagai ahli waris dari H. Ayub Bin Melih namun Para Penggugat tidak menjelaskan kedudukannya sebagai ahli Waris H.Ayub Bin Melih berdasarkan hal tersebut TERGUGAT VI mensomir pengakuan dari Para Penggugat sebagai ahli waris H.Ayub bin Melih;-----

4. Bahwa dapat disimpulkan dari gugatan PARA PENGUGAT, PARA PENGUGAT mendalilkan dirinya sebagai Para Ahli Waris dari Alm. H.Ayub bin Melih yang semasa hidupnya memiliki:-----

- Obyek tanah seluas 60 Ha yang diperoleh dari Para Penggarap atas tanah garapan (sebanyak 117 orang) di Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 1 Desember 1975 Nomor SK.1577/Dit=pht/HM/1975 yang

Halaman 42 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



luas dan batasnya terurai dalam gambar peta terlampir bersama surat keputusan tersebut selanjutnya disebut obyek tanah aquo I;----

- Obyek tanah seluas 25 Ha yang merupakan bagian dari obyek tanah aquo I yang telah diinventarisasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur untuk digunakan sebagai Sanitary Landfill (Tempat Pembuangan Sampah) kemudian diubah kembali untuk pembuatan waduk, selanjutnya disebut obyek tanah II;-----

Untuk itu TERGUGAT VI menyangkal dan menolak dengan tegas dalil-dalil pengakuan PARA PENGGUGAT yang demikian senyatanya obyek tanah aquo seluas 25 Ha merupakan tanah yang dikuasai / milik Negara c.q. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sesuai Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan bagaimana mungkin seorang Kepala Daerah (Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat) menerbitkan suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara terkait pengalihan ijin garapan diatas obyek tanah yang bukan berada di wilayah hukumnya, yakni di Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur yang merupakan wilayah dari Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, hal ini ditegaskan oleh : -----

- Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1974 tentang Perubahan Batas Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;-----
- Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 151 Tahun 1975 tanggal 7 Juli 1975 tentang Pelaksanaan Penetapan Batas-Batas Baru secara Pasti Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, yang pada intinya menetapkan Desa Medan Satria Bagian Utara, Desa Gapura Muka, dan Desa Bayangkari bagian Utara dari Wilayah Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi masuk ke dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sejak masuknya Desa Medan Satria Bagian Utara, Desa Gapura Muka, dan Desa Bayangkari bagian Utara dari Wilayah Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi ke wilayah DKI Jakarta maka obyek tanah aquo yang berada di Desa Garapan Muka masuk ke dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta maka segala penerbitan dan / atau pengalihan ijin garapan yang berada di wilayah-wilayah tersebut diatas merupakan wewenang Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Dengan demikian;-----
- Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.353 Tahun 1977 tentang Pencabutan Garapan Tanah Negara yang pada intinya menyatakan

Halaman 43 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI





tidak ada lagi penggarap tanah Negara yang di legalisasi setelah Keputusan Gubernur Tersebut berlaku tanpa seijin Gubernur Provinsi DKI Jakarta;-----

- Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK.89/DJA/1983 tanggal 23 Mei 1983 yang pada intinya menyatakan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat c.q. Direktorat Jenderal Agraria tanggal 1 Desember 1975 Nomor SK. 1577/Dit.PHT/HM/1975 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah di Desa Gapuramuka, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat kepada Para Penggarap diatas obyek tanah aquo menjadi batal sendirinya dan obyek tanah aquo kembali menjadi tanah Negara karena Para Penggarap tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayarkan/menyetor kepada Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi selama 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Desember 1975;-----
- Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1869 tahun 1987 tentang Penguasaan, Perencanaan/Peruntukan Bidang Tanah untuk Pembangunan Kawasan Situ Rawa Rorotan Wilayah Jakarta Timur;-----
- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 412/Pdt/2013/PT.DKI tanggal 7 Januari 2014 yang membatalkan Putusan PN Jakarta Timur Nomor 404/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim tanggal 12 Juni 2012, yang salah satu petitum yang dikabulkan oleh Majelis Hakim PT.DKI Jakarta tersebut adalah menyatakan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Pemilik sah atas obyek tanah seluas 25 Ha yang digunakan sebagai Situ/Waduk alami Rawa Rorotan yang terletak di RW. 010 Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas:-----

Sebelah Utara : sebagian tanah penduduk dan sebagian tanah Perumahan Jakarta Garden City (PT,Modern Land R.E);-----

Sebelah Timur : sebagian tanah penduduk dan sebagian tanah Perumahan Jakarta Garden City (PT. Modern Land R.E);-----

Sebelah Selatan : Perumahan Jakarta Garden City (PT. Modern Land R.E);-----

Sebelah Barat : Tanah Penduduk;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik No.1158 K/Pdt/2017, dengan amar putusannya :-----

"Menolak permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi : 1. SUTIMAN bin AYUB, 2. AYANIH bin AYUB (AYANI), 3. SITI ROHAYA binti AYUB (St. Rohaya), 4. RAHMATULLOH bin AYUB, 5. ROBI CAHYADI bin AYUB, dan 6. SULDIANAH binti AYUB tersebut;-----

Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VI / Terlawan II sampai dengan VII/Terbanding II sampai dengan VII untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp.500.000.00 (lima ratus ribu);-----

5. Bahwa TERGUGAT VI membantah dan menolak dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang mengada-ada pada angka 6 (enam) halaman 14 yang pada intinya menyatakan TERGUGAT VI bersama-sama dengan TERGUGAT V telah melakukan inventarisasi tanah pada tahun 1983 atas obyek tanah aquo II untuk digunakan sebagai Sanitary Landfill (Tempat Pembuangan Sampah) kemudian diubah kembali untuk Pembuatan Waduk seluas 25 Ha tanpa pemberian ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT selaku pemegang hak tanah garapan senyatanya obyek tanah aquo II merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara c.q. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengingat Para Penggarap (117 orang) selaku Pemegang ijin garapan tidak memenuhi kewajibannya sehingga obyek tanah aquo I menjadi batal dengan sendirinya sebagaimana ditegaskan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK.89/DJA/1983 tanggal 23 Mei 1983 sehingga obyek tanah aquo II tersebut kembali berstatus menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara c.q. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;-----
6. Bahwa TERGUGAT VI membantah dan menolak dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang mengada-ada pada V (lima romawi) angka 3 halaman 14 yang pada intinya menyatakan TERGUGAT V telah melakukan perbuatan melawan hukum senyatanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT V diatas obyek tanah aquo II karena obyek tanah aquo II merupakan tanah Negara yang diperuntukan untuk pembangunan Waduk Rawa Rorotan di Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana telah ditegaskan oleh Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1869 tahun 1987 tentang Penguasaan, Perencanaan / Peruntukan Bidang Tanah untuk Pembangunan Kawasan Situ Rawa

Halaman 45 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/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)



Rorotan Wilayah Jakarta Timur dan tidak benar memberikan hak kepada Tergugat III, tanah yang dikuasai Tergugat III adalah tanah milik Tergugat III dengan alas Sertifikat HGB No.2040/Cakung Timur dan mengikat ketentuan SP3I telah dipenuhi maka Tergugat V menerbitkan SIPPT (Surat Izin Prinsip Penggunaan Tanah) kepada Tergugat III dalam rangka pengembangan wilayah dengan kewajiban pembangunan Waduk diatas tanah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk kepentingan umum;-

7. Bahwa TERGUGAT VI menolak dari dalil Para Penggugat pada VI (Enam Romawi) halaman 16 angka 1 yang pada intinya Para Tergugat telah melakukan perbuatan secara melawan hukum mengingat tanah objek gugatan sedang sengketa dan dalam keadaan diletakan sita jaminan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No.552/Pdt.G/2010/PN.Jak.Tim. Bahwa dalil Para Penggugat tidak berdasarkan fakta hukum, senyata Perkara No.552/Pdt.G/2010/PN.Jak.Tim telah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum sesuai putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No, 1158 K/Pdt/2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.412/Pdt/2013/PT DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.404/Pdt.G/2011/PN.Jak.Tim bahwa tanah aquo II yang akan digunakan Waduk adalah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.552/Pdt.G/2010/PN.Jak.Tim jo. No.03/CB/2011 tanggal 1 Juni 2011 dan Berita Acara Sita Jaminan No.552/Pdt.G/2010/PN.Jak.Tim jo. No.03/CB/2011 tanggal 8 Juni 2011 telah dicabut dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-----

8. Bahwa TERGUGAT VI menolak dalil pengakuan dari PARA PENGGUGAT pada butir 2 (Dua) halaman 16 yang pada intinya menyatakan bahwa Pencabutan tanah garapan tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh PARA TERGUGAT tanpa persetujuan dari Pemegang Ijin Garapan tanpa ganti rugi senyatanya PARA PENGGUGAT tidak memiliki ijin garapan atas obyek tanah aquo I meskipun PARA PENGGUGAT memperoleh peralihan ijin garapan tersebut dari Para Penggarap (sebanyak 117 orang) karena ijin garapan Para Penggarap atas obyek tanah aquo sebagaimana SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat c.q. Direktorat Jenderal Agraria tanggal 1 Desember 1975 Nomor SK.1577/Dit.PHT/HM/1975 tersebut diatas menjadi batal sendirinya berdasarkan Surat Keputusan Menteri

Halaman 46 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



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

Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor SK.89/DJA/1983 tanggal 23 Mei 1983;-----

9. Bahwa TERGUGAT VI menolak gugatan PENGGUGAT selain dan selebihnya;-----

-----Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT VI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan memutus dengan Putusan sebagai berikut:-----

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi TERGUGAT VI;-----
- Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-----

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;-----

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya (ex aquo ex bono);-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat VII Konvensi / Turut Tergugat IV Rekonvensi, mengajukan jawaban tertanggal 22 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris Alm. H.Ayub sekaligus Pemilik sah atas bidang tanah seluas  $\pm$  60 Ha yang terletak di Kampung Rorotan, Desa Gapura Muka, Kecamatan Bekasi, Propinsi Jawa Barat kini Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan SURAT PENGOPERAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH atas nama AYUB BIN MELIH;-----
2. Bahwa setelah dilakukan pengecekan lebih lanjut atas tanah obyek sengketa tersebut terdapat sertifikat Hak Guna Bangunan No.2040/Cakung Timur atas nama PT. MITRA SINDO MAKMUR (Tergugat III) berdasarkan SK Kepala BPN RI tanggal 17-09-2012 No.60/HGB/BPN.RI/2012 seluas 1.279.037 M<sup>2</sup> sesuai Surat Ukur tanggal 24-10-2012 No.00074/Cakung Timur/2012;-----
3. Bahwa dalam proses pembuatan sertifikat tersebut dibuat tanpa Persetujuan Para Penggugat yang pada awalnya bahwa tanah tersebut adanya pencabutan atas tanah garapan dilakukan secara sepihak oleh

Halaman 47 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA dari pemegang hak garapan dan tanpa uang ganti rugi kepada pemegang hak garap kemudian tanah objek gugatan dialihkan begitu saja kepada PT. MODERNLAND REALTY LIMITED (TBK) (Tergugat I), PT. MODERN GRIYAREKSA (Tergugat II) dan PT.MITRA SINDO MAKMUR (Tergugat III);-----

B. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat Tergugat VIIanggapi sebagai berikut:-----

1. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.2040/Cakung Timur, dapat diuraikan sebagai berikut:-----

- a. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2040/Cakung Timur sisa, diterbitkan pada tanggal 01-11-2012 atas nama PT. MITRA SINDO MAKMUR seluas 516.512 m2 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-10-2012 No.00074/Cakung Timur/2012, berasal dari Milik Adat, Tanah Hak Milik dan Tanah Negara;-----
- b. Bahwa terdapat catatan Hak Tanggungan No.6411/2013 Peringkat Pertama APHT PPAT Sri Hasmiyarti,SH No.16/2013 tanggal 25-11-2013 pada Standard Chartered Bank, suatu Bank Swasta yang berkedudukan di London;-----
- c. Bahwa terdapat catatan Roya berdasarkan surat roya No.CRD/1059/14 tanggal 22-08-2014 dari Standard Chartered Bank, cabang Jakarta Hak Tanggungan Nomor 6411/2013;-----
- d. Bahwa terdapat catatan sebagian bidang tanah ini dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan No.2461/Cakung Timur Surat Ukur tanggal 23-09-2014 No.115/2014 Luas 7.560 m2 sisa luas 1.271.477 m2;-----
- e. Bahwa terdapat catatan Hak Tanggungan No.01754/2015 Peringkat Pertama APHT PPAT George Handojo Hermawi,SH No.01/2015 tanggal 12-01-2015 pada BANK QNB INDONESIA Tbk yang berkedudukan di Jakarta Selatan;-----
- f. Bahwa terdapat catatan hak Tanggungan No.04211/2015 Peringkat Kedua APHT PPAT RM. Indiarto Budiarto,SH No.29/2015 tanggal 27-08-2015 pada PT. BANK QNB INDONESIA Tbk yang berkedudukan di Jakarta Selatan;-----
- g. Bahwa terdapat catatan sebagian bidang tanah ini dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan No. 4003/Cakung Timur Surat Ukur tanggal 13-01-2017 No. 2098/2017 Luas 727.250 m2 sisa luas 544.227 m2;-----

Halaman 48 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI





- h. Bahwa terdapat catatan sebagian bidang tanah ini dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan No. 4004/Cakung Timur Surat Ukur tanggal 20-01-2017 No. 2099/2017 Luas 27.715 m<sup>2</sup> sisa luas 516.512 m<sup>2</sup>;-----
- i. Bahwa terdapat catatan Blokir berdasarkan Nota Dinas tanggal 17-04-2017 No.19/SKP/IV/2017 Perkara No.10/G/2017/PTUN.JKT tanggal 14-02-2017 bersama dengan HGB No.2461, 4003 dan 4004 Kel. Cakung Timur terhitung sejak tanggal 03-05-2017 (tanggal diterima buku tanah) Jakarta tanggal 10-05-2017;-----
- j. Bahwa terdapat catatan Blokir berdasarkan Nota Dinas tanggal 09-06-2017 No.35/SKP/VI/2017 Perkara No.176 / G / 2017 / PTUN.JKT.TIM tanggal 28-04-2017 terhitung sejak tanggal ---2017 (tanggal diterima buku tanah);-----
2. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat VII) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan 2040/Cakung Timur tanpa persetujuan para penggugat terlebih dahulu, maka dapat Tergugat VII jelaskan bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan 2040/Cakung Timur, telah terlebih dahulu melakukan penelitian data maka dapat Turut Tergugat kutip ketentuan :-----  
Pasal 31 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 selengkapnya sebagai berikut :-----  
(1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah;-----  
Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 selengkapnya sebagai berikut:-----  
(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;-----
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana telah diuraikan di atas maka Tergugat VII, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan memutus dengan amar putusan sbb:---
- DALAM POKOK PERKARA : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vanklerkverklard);-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;-----  
atau
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Persidangan VI tanggal 22 Agustus 2017, terhadap perkara No. 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim bahwa Tergugat IV, VIII, IX, X Konvensi / Turut Tergugat I, V, VI, VII Rekonvensi tidak hadir ke persidangan dan berdasarkan Berita Acara persidangan-persidangan sebelumnya bahwa karena kepada mereka tersebut telah dipanggil secara patut namun tidak memberitahukan ketidak kehadirannya dan tanpa menyuruh orang lain untuk mewakilinya maka sidang diteruskan tanpa kehadiran mereka tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban-jawaban tersebut Para Pembanding / semula Penggugat I, II, III Konvensi / Tergugat I, II, III Rekonvensi telah mengajukan replik tertanggal 05 September 2017, dan terhadap replik tersebut, Para Terbanding I / semula Tergugat I, II, III Konvensi / Penggugat I, II, III Rekonvensi, dan Terbanding / semula Tergugat Konvensi / Turut Tergugat II, III Konvensi / Turut Tergugat II, III Rekonvensi mengajukan duplik masing-masing tanggal 12 September 2017, Replik dan Duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut diatas, Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Januari 2018, telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Halaman 50 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 6.576.000,- (enam juta lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan dengan Relaas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur perkara Nomor 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim kepada masing-masing pada tanggal sebagai berikut:

1. Kepada Tergugat IV Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 21 Februari 2018;
2. Kepada Tergugat VIII Konvensi / Turut Tergugat V Rekonvensi pada tanggal 20 Februari 2018;
3. Kepada Tergugat IX Konvensi / Turut Tergugat VI Rekonvensi pada tanggal 15 Februari 2018;
4. Kepada Tergugat X Konvensi / Turut Tergugat VII Rekonvensi pada tanggal 23 Februari 2018;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Para Pembanding / semula Penggugat I, II, III Konvensi / Tergugat I, II, III Rekonvensi pada tanggal 06 Februari 2018, dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengajukan permohonan banding;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor: 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim kepada masing-masing sebagai berikut;

1. Kepada Para Terbanding I / semula Tergugat I, II, III Konvensi / Penggugat I, II, III Rekonvensi pada tanggal 03 Maret 2018;
2. Kepada Para Terbanding II / semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X Konvensi / Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII Rekonvensi, masing-masing pada tanggal 21 Februari 2018, 13 Februari 2018, 21 Februari 2018, 21 Februari 2018, 20 Februari 2018, 19 Februari 2018 dan 23 Februari 2018;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberi tahu untuk memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi (Inzage) dengan Relaas Pemberitahuan Nomor 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim masing-masing pada tanggal sebagai berikut kepada:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Para Pembanding / semula Penggugat I, II, III Konvensi / Tergugat I, II, III Rekonvensi pada tanggal 11 Mei 2018;
2. Para Terbanding I / semula Tergugat I, II, III Konvensi / Penggugat I, II, III Rekonvensi pada tanggal 11 April 2018;
3. Para Terbanding II / semula
  - Tergugat IV Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 21 Maret 2018;
  - Tergugat V Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 16 Maret 2018;
  - Tergugat VI Konvensi / Turut Tergugat III Rekonvensi pada tanggal 21 Maret 2018;
  - Tergugat VII Konvensi / Turut Tergugat IV Rekonvensi pada tanggal 13 Maret 2018;
  - Tergugat VIII Konvensi / Turut Tergugat V Rekonvensi pada tanggal 13 Maret 2018;
  - Tergugat IX Konvensi / Turut Tergugat VI Rekonvensi pada tanggal 20 Maret 2018;
  - Tergugat X Konvensi / Turut Tergugat VII Rekonvensi pada tanggal 22 Maret 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa perkara gugatan terdaftar Nomor: 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tersebut diatas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Januari 2018, kemudian terhadap putusan tersebut pada tanggal 06 Februari 2018 Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengajukan permohonan banding;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara, dan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa meskipun Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding, namun hingga perkara ini diperiksa di Pengadilan Tinggi,

Halaman 52 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi belum menerima memori bandingnya, oleh karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 06 Agustus 1973 No.: 663 K/Sip/1971 yang menentukan bahwa memori banding tidak wajib, maka pemeriksaan atas perkara ini diteruskan;

Menimbang, bahwa meskipun tidak ada memori banding, Pengadilan Tinggi akan memeriksa dan mempertimbangkan apakah putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah sesuai dengan ketentuan undang-undang dan fakta-fakta yang diperoleh dipersidangan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbanding V / semula Tergugat V Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat VI Konvensi / Turut Tergugat III Rekonvensi selain mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut yang telah diputus dalam putusan sela tanggal 19 September 2017 tersebut diatas, juga telah mengajukan eksepsi yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat VI Konvensi / Turut Tergugat III Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara;
2. Gugatan Para Penggugat nebis in idem;
3. Para Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan;
4. Gugatan Para Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum hakim tingkat pertama terhadap eksepsi tersebut, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut, oleh karena eksepsi-eksepsi tersebut tidak beralasan hukum maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dan dapat membenarkan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam eksepsi tersebut, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh pengadilan tinggi sebagai pertimbangan sendiri oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan;

Halaman 53 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim dapat menyetujui dan membenarkan bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

- Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas objek perkara tersebut diatas tanpa persetujuan atau pelepasan hak dari pemilik / Para Penggugat ;
- Bahwa objek sengketa tersebut dikuasai Para Tergugat tanpa ada ganti rugi, sehingga merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pokok permasalahan tersebut, setelah Pengadilan Tinggi memeriksa bukti-bukti khususnya bukti T.V-7 dan T.VI-4 dapat menyimpulkan bahwa objek sengketa tersebut masuk objek sengketa perkara perdata terdaftar No. : 403/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 April 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena subjek perkara maupun objek perkara dalam perkara gugatan No. : 403/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim sama dengan subjek dan objek perkara pada perkara No. 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tersebut, yang sekarang berdasarkan bukti-bukti bukti T.V-5 dan T.VI-6, dapat disimpulkan perkara No. : 403/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim sedang dalam upaya banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat membenarkan pertimbangan hukum dari hakim tingkat pertama bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut gugatan terdaftar Nomor: 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka seluruh pertimbangan hakim tingkat pertama dalam pokok perkara diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor. 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim dalam pokok perkara dapat dikuatkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dapat menyetujui dan membenarkan bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor. 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim dalam rekonvensi dapat dikuatkan;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara pada tingkat banding tersebut ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi;

## DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor: 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor: 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim;

## DALAM REKONVENSI:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor. 176/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Pembanding / semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat

Halaman 55 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan, yang dalam tingkat banding besarnya biaya perkara tersebut ditetapkan sebesar Rp.150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa tanggal 21 Agustus 2018 oleh Kami PURNOMO RIJADI, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, M. ZUBAIDI RAHMAT, S.H., dan ACHMAD YUSAK, S.H., M.H., Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 358/Per/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 22 Juni 2018 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari Senin tanggal 27 Agustus 2018 dalam sidang terbuka untuk umum beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut serta di bantu oleh WALUYO, S.H.,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 358 /Pdt/2018/PT.DKI, tanggal 22 Juni 2018, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. M. ZUBAIDI RAHMAT, S.H.

PURNOMO RIJADI, S.H.

2. ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

W A L U Y O, S.H.,M.H.

## Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----	Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----	Rp. 139.000.-
	+
Jumlah-----	Rp. 150.000,-

Halaman 56 dari 56 halaman putusan Perkara Nomor : 358/PDT/2018/PT.DKI