



**PUTUSAN**

**Nomor 1336 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**YOHANES SUMANGKUT**, bertempat tinggal di Jalan Proklamasi  
Nomor: 56 Yayasan Trikora Irian Barat Jakarta Pusat;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;  
melawan

**1. PT. MODERNLAND REALTY**, berkedudukan di Cikokol  
Serpong Tangerang Provinsi Banten, diwakili oleh Direktur  
Ir. Edwin Lim, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ishak G.  
Kosasih, SH., Advokat, beralamat di Jalan Imam Bonjol  
Nomor 28/dh. Jalan Raya Karawaci (sbl. CocaCola)  
Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10  
Maret 2009;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA  
TIMUR**, berkedudukan di Sentra Prima Baru Timur Pulo  
Gebang Jakarta Timur;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;  
Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan  
Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Kelompok Tani Sejahtera Sentosa yang telah mempunyai hak garapan sawah, tanah seluas  $\pm$  280 Ha secara turun temurun dimana tanah sawah tersebut adalah tanah sawah Negara bekas partikular pada persil 23, 4, 44, 45, 46, 47 di Kelurahan Cakung Timur, Wilayah Jakarta Timur;
2. Bahwa Penggugat adalah Koordinator Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa yang mempunyai hak garapan sawah tanah seluas  $\pm$  280 Ha

Hal. 1 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



secara turun temurun dimana sawah tersebut adalah sawah Negara bekas Partikular pada persil-persil:

Persil 23 S.III (Kandang Sampi Bulak)	Luas $\pm$ 94 Ha (256 blok);
Persil 23 (Rawa Rorotan Setu)	Luas $\pm$ 25 Ha (124 blok);
Persil 04 S. I (Tambun Rengas)	Luas $\pm$ 36 Ha (49 blok);
Persil 44 SM (Kandung Sampi)	Luas $\pm$ 35 Ha (47 blok);
Persil 45 S.II (Tambun Rengas)	Luas $\pm$ 45 Ha (47 blok);
Persil 46 S. I (KayuTinggi)	Luas $\pm$ 38 Ha (49 blok);

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Kap. Rorotan Jakarta Timur;

Sebelah Timur: Kap. Tambun Rengas Jakarta Timur;

Sebelah Barat: Kap. Kandang Sampi Jakarta Timur;

Sebelah Selatan : Kap. Gempol/Kayu Tinggi Jakarta Timur;

Dimana sesuai dalam Peta Situasi Rincian IPEDA Skala 1: 5000 dan Peta Situasi dari Tata Kota DKI dan keterangan Rencana Nomor: 1402/9/PR/JT/84 tanggal 19 September 1984 yang ditandatangani oleh Dinas Tata Kota Jakarta Timur;

3. Bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum atas tanah sawah pada seluruh persil-persil tersebut pada butir 2 di atas, berdasarkan Surat Ijin Gubernur KDKI Nomor: 00427/111/1985 perihal: Penggunaan tanah seluas  $\pm$  100 Ha sesuai dengan garis peruntukan dan pengarahan lokasi tanah dari Dinas Tata Kota DKI pada Peta Blad Sie Ukur 14/6-7, 15/6-7, Skala 1: 5.000 dengan Surat Keterangan Lurah Kelurahan Cakung Nomor: 234/171100/34 dan Daftar Kolektif nama-nama penggarap/pemilik tanah pada leter C. seluas  $\pm$  200 Ha sesuai peta situasi rincian IPEDA Skala 1: 5.000 pada Persil 23, 4, 44, 45, 46, 47 yang diketahui oleh Lurah Cakung Timur Nomor: 257/171100 tanggal 27 Juni 1985;
4. Bahwa Penggugat telah memenuhi persyaratan sebagai pengadaan tanah untuk IKIP Jakarta  $\pm$  59 Ha pada Persil 23 dengan membayar pajak 3 tahun yaitu tahun 1984, 1985, 1986 atas pengarahan Lurah Cakung Timur, dan pada saat ini Penggugat selaku Ketua Badan Pengawas Koperasi Usaha Karya Indonesia (Kukindo Cakung Sejahtera) bersama-sama seluruh penggarap nyata berusaha mempertahankan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil 23 seluas 119 Ha sebagaimana Surat Keterangan Lurah Kelurahan Cakung Timur Nomor: 1246/1.755.05;

5. Bahwa tanah-tanah tersebut telah digusur secara paksa dimana di atas tanah sawah tersebut adalah tanaman padi yang sedang menghijau, dimana padinya sedang menguning yang telah digusur semena-mena oleh PT. Modern Land Reality tanpa ganti rugi apapun dari Tergugat I dan bahwa Kelompok Tani Cakung Sejahtera yang telah digusur tanahnya secara paksa oleh Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2004 dan tanggal 1 November 2005 dengan menggunakan 10 bulldoser dan dibantu penjagaan ketat oleh 150 anggota Polisi dari Polres Jakarta Timur yang telah dikerahkan oleh Tergugat I bahkan saluran irigasi ke tanaman padi yang sedang menguning ditutup oleh Pihak PT. Modern Land Reality dan oleh seluruh unsur terkait di Pemda Jakarta Timur serta semua berpihak kepada PT. Modern Land Reality, maka Penggugat beserta Kelompok Tani Cakung Sejahtera mengajukan perlindungan hukum kepada Presiden RI dengan Surat Nomor: 05/KTCSS/IX/05 tanggal 29 September 2005;
6. Bahwa atas dasar surat Penggugat tersebut di atas oleh Deputi Sekretaris Negara Bidang Dukungan Kebijakan dengan suratnya Nomor: 2355/ SETNEG/II/2005 tanggal 29 November 2005 yang ditujukan kepada:
  - a. Kepada Yth : 1. Kepala Badan Pertanian Nasional;  
2. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta;
  - b. Perihal : Permohonan Perlindungan Hukum Kelompok Tani;  
Cakung Sejahtera Sentosa atas tanah garapan.
7. Bahwa Dari Pihak Walikota Madya Jakarta Timur dengan suratnya kepada PT. Modern Land Reality Nomor: 6.528/1-1/7/95.233 tanggal 1 Desember 2005 Hal: Penghentian Kegiatan SIPPT Nomor: 2433/-711.5 tanggal 25 September 1996 seluas  $\pm 1.521.331 \text{ m}^2$  yang berbunyi antara lain:
  - a. Lahan PT. Modern Land Reality baik yang sudah memiliki SIPPT maupun yang belum saat ini diklaim oleh Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa (214 orang) seluas  $\pm 280 \text{ Ha}$  yang mengaku sebagai penggarap turun temurun;

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012

#### 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. Dalam SIPPT Nomor: 2433/-1.711.5 tanggal 2 September 1996 yang saudara miliki dijelaskan bahwa apabila ada gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap tanah dimaksud, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saudara dan harus menyelesaikannya sesuai ketentuan yang berlaku;
8. Bahwa Kepala Kantor Pertanian Kotamadya Jakarta Timur dengan suratnya Nomor: 1146/09.04/PT/2005 tanggal 30 Desember 2005 yang ditunjukkan kepada Sekretaris Negara Up. Deputi Menteri Sekretaris Negara Bidang Kebijakan antara lain pada butir I berbunyi: Menurut Pihak PT. Modern Land Reality bahwa tanah klaim oleh Kelompok Tani Cakung Sejahtera  $\pm$  280 Ha. Modern Land Reality mempunyai tanah yang sudah mempunyai Sertipikat, Girik dan sebagian sudah punya SIPPT seluas  $\pm$  350 Ha. dan pada butir 2. Berbunyi: Bahwa menurut data yang ada di Kantor Pertanahan Jakarta Timur PT. Modern Land Reality mempunyai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 796/Cakung Timur seluas = 653.406 m<sup>2</sup> sesuai Surat Ukur Nomor: 27/1998 tanggal 18 Mei 1998 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 797/Cakung Timur seluas 490.981 m<sup>2</sup> sesuai Surat Ukur Nomor: 28/1998 tanggal 18 Mei 1998;
9. Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke Bakortanas pada tanggal 29 Desember 1994 atas tindakan yang semena-mena oleh Tergugat I yang menggusur lahan dengan bulldoser sebanyak 6 unit dan mematok tanah ini dan menaruh plang atas nama PT. Modern Land Reality pada persil 23, 4, 44, 45, 47 dan Para Penggarap nyata telah memberi kuasa penuh kepada Penggugat untuk melaksanakan tindakan hukum atas nama penggarap dan setelah diadakan penyelidikan oleh Bakortanas ternyata PT. Modern Land Reality tidak mempunyai ijin dari Gubernur DKI dan belum melaksanakan pembebasan lahan atau lahan secara resmi atau mengikuti Peraturan Pemerintah tentang penguasaan lahan secara besar-besaran kemudian Bpk. Buce Taka dan Bpk. William dari Bakortanas mencabut seluruh plang PT. Modern Land Reality di seluruh areal garapan kelompok kami, maka Para Penggarap melakukan penanaman padi kembali di areal sawah garapan yang telah digusur;
10. Bahwa Penggugat pernah dipanggil oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia atas nama Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus Direktur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyidikan dengan Surat Nomor: B 519/F2/Fd/1/12/2005 tanggal 28 Desember 2005 perihal terjadinya Tindak Pidana Korupsi dalam pembebasan tanah negara (Ekspartikuler) di Kelurahan Cakung Timur Jakarta Timur;

11. Bahwa Penggugat dalam hal ini mendapat keterangan langsung dari Jaksa Ibu Ester Sibuea selaku Ketua Tim Pemeriksa yang telah memeriksa yaitu: Sdr. Luntungan Honoris Direktur PT. Modern Land Reality dan telah memberi bukti penguasaan lahan seluas  $\pm 329$  Ha pada Persil-Persil 41, 44, 45, 46, 6, 23, 4, 19, 14, 16 atas dasar jual beli di hadapan Notaris Imam Santoso, SH, dengan Akta Jual Beli Nomor: 213 Tahun 1994 antara PT. Monadikun dengan PT. Modern Land Reality yang ditandatangani oleh Samadikun Hartono dan diketahui oleh Camat Cakung Sdr. Andi Mapaganti dan Lurah Cakung Timur Sdr. Mat Izih;

12. Bahwa jual beli tersebut telah diajukan penertiban sertifikat hak guna bangunan ke BPN atas nama PT. Modern Land Reality dengan sertifikat:

- a. HGB Nomor: 796 Cakung Timur seluas 653.406 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor: 27 1998 tanggal 18 Mei 1998;
- b. HGB Nomor: 797 Cakung Timur seluas 490.981 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor: 28 1998 tanggal 18 Mei 1998;

Bahwa kedua Sertipikat HGB tersebut ditandatangani oleh Kepala Pertanahan Jakarta Timur Drs. Ahmad Lajimi;

13. Bahwa Penggugat menggugat kepada BPN Jakarta Timur sebagai Tergugat II oleh karena BPN Jakarta Timur berani menerbitkan Sertipikat HBG Nomor: 796 dan 797 Cakung Timur atas nama PT. Modern Land Reality tanpa melalui prosedur pembebasan lahan (SPL) Ijin Prinsip dari Gubernur DKI atas lahan yang dikuasai oleh Penggugat yaitu pada Persil-persil 44, 45, 46, 47, 23, 4, Ijin Gubernur DKI Nomor: 00427/11/1985 Penunjukan penggunaan tanah seluas  $\pm 100$  Ha sesuai Garis Peruntukan dan Pengarahannya Lokasi tanah Dinas Tata Kota DKI pada Peta dan sesuai pula dengan Surat Keterangan Lurah Kelurahan Cakung Nomor: 234/171100/34 dan Nomor: 2571100 tanggal 27 Mei 1985 dan daftar nama penggarap nyata tanah sawah sudah termasuk dalam penguasaan lokasi peruntukan tanah kampus IKIP Jakarta seluas  $\pm 1.132.746$  m<sup>2</sup> yang diketahui oleh Kepala Lingkungan Kelurahan

Hal. 5 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012





Jakarta Timur dan Ketua RT. 10 dan Ketua RW. 07 serta Penggugat selaku Koordinator Pengadaan tanah untuk IKIP Jakarta;

14. Bahwa Tim Pemeriksa di Kejaksaan Agung berjanji akan melanjutkan permasalahan ini nanti ke pengadilan demi keadilan dan kebenaran, namun ternyata persoalan ini didiamkan, kala ditanya kelanjutannya tidak memberikan jawaban, sehingga Penggugat menaikkan surat ke Walikota Jakarta Timur Nomor: 09/KTCS/V/2008 tanggal 20 Mei 2008 perihal rencana gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan laporan kepada KPK tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan Tuntutan Ganti Rugi;
15. Bahwa pada saat ini Tergugat I telah melaksanakan kegiatan pembangunan pada persil 41, 44, 45, 46, 47 atas dasar Sertipikat HBG Nomor 786 dan 797 yang diterbitkan oleh Tergugat II oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dan demi keadilan serta kebenaran memberhentikan seluruh kegiatan Tergugat I serta mencabut dan membatalkan sertipikat HBG Nomor 796 dan 797 tersebut karena cacat hukum dan merugikan masyarakat banyak;
16. Bahwa oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan hukum pula, setiap pelanggaran kepada terhadap hak orang lain berarti merupakan Kegiatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dan setiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian terhadap hak orang lain, maka wajib mengganti segala kerugian terhadap hak orang lain, maka wajib mengganti segala kerugian dan biaya serta bunga yang timbul sebagai akibat dari kelalaian tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1236 KUH Perdata (BW) sebagai berikut:
  - a. Pasal 1365 KUHPerdata (BW)

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menertibkan kerugian itu, mengganti kerugian itu, mengganti kerugian itu.";
  - b. Pasal 1236 KUH Perdata (BW)

"Si berhutang adalah wajib memberikan ganti biaya, ganti rugi dan bunga kepada si berpiutang apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya.";



17. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang melakukan kegiatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut telah melakukan kerugian bagi Penggugat baik kerugian secara materiil maupun immateriil dan apabila diperinci kerugian tersebut adalah sebagai berikut:

**Kerugian Materiil (*Vermogens rechtelijk*)**

1. Pada tahun 1994 harga per kwintal padi Rp 200.000,00  
Pertan 200.000,00 x 10 kwintal Rp 2.000.000,00  
1 Ha = 5 Ton — 5x 5@ Rp2.000.000,00 Rp 10.000.000,00  
280 Ha x @ 5 ton — 5 x @Rp2.000.000,00 Rp 2.800.000.000,00
2. Pada tahun 1995 kehilangan 1 x panen Rp 2.800.000.000,00
3. Pada tahun 2005 harga per kwintal padi Rp 400.000,00  
Per ton Rp400.000,00 x 10 kwintal Rp 4.000.000,00 1 Ha =  
5 ton — x @ Rp4.000.000,00 Rp 20.000.000,00 280 Ha x @ x  
Rp20.000.000,00 =  
Rp600.000,00 x 3 x panen Rp16.800.000.000,00
4. Pada tahun 2006 harga per kwintal padi Rp 500.000,00  
Per ton Rp500.000,00 x 10 kwintal Rp 5.000.000,00  
1 Ha = 5 ton 5 x @ Rp5.000.000,00 Rp 25.000.000,00  
280 Ha x Rp25.000.000,00 Rp 7.000.000.000,00  
3 x kehilangan panen x Rp7.000.000.000,00 Rp21.000.000.000,00
5. Pada tahun 2007 harga per kwintal padi Rp 700.000,00  
Per ton Rp700.000,00 x 10 kwintal Rp 7.000.000,00  
1 Ha = 5 ton — 5 X @Rp7.000.000,00 Rp 35.000.000,00  
280 Ha x @ 5 ton — 5 x @ Rp2.000.000,00 Rp10.600.000.000,00  
Ganti Rugi tanah Garapan  
Luas tanah ± 280 Ha  
Persil 23, 4, 44, 45, 46, 47, Kelurahan Cakung Jakarta Timur  
NJOP Rp650.000,00/m<sup>2</sup>  
25% x Rp650.000,00 x Rp2.800.000,00 Rp455.000.000.000,00  
Maka Total 1. Rp 2.800.000.000,00  
2. Rp 2.800.000.000,00  
3. Rp 16.800.000.000,00  
4. Rp 21.000.000.000,00

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



5. Rp 19.600.000.000,00

6. Rp455.000.000.000,00

Total keseluruhan Rp518.000.000.000,00

Terbilang (lima ratus delapan belas miliar rupiah)

Kerugian Immateril

- a. Secara psikis Penggugat telah tertekan jiwanya dan perasaannya oleh ulah Tergugat I dan Tergugat II untuk itu layak membayar kerugian immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Total Jumlah kerugian yang diderita baik materil maupun immateril sebesar Rp523.000.000.000,00 (lima ratus dua puluh tiga miliar rupiah);

18. Bahwa untuk memudahkan tuntutan sebagai jaminan Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur kiranya berkenan melakukan penyitaan terhadap obyek sengketa berupa tanah dan seluruh asset, atau barang bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki Tergugat I yang terletak di wilayah hukum Jakarta Timur berupa:

Persil 23 S III (Kandang Sampi Bulak) Luas ± 94 Ha (256 blok)

Persil 23 (Rawa Rorotan Setu) Luas ± 25 Ha (124 blok)

Persil 04 S. 1 (Tambun Rengas) Luas ± 36 Ha (49 blok)

Persil 44 S. II (Kandung Sampi) Luas ± 35 Ha (47 blok)

Persil 45 S. II (Tambun Rengas) Luas ± 45 Ha (47 blok)

Persil 46 S.I (Kayu Tinggi) Luas ± 39 Ha (54 blok)

Persil 47 S.I (Kayu Tinggi) Luas ± 38 Ha (49 blok)

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kap. Rorotan Jakarta Timur

Sebelah Timur : Kap. Tambun Rengas Jakarta Timur

Sebelah Barat : Kap. Kandang Sampi Jakarta Timur

Sebelah Selatan : Kap. Gempol/Kayu Tinggi Jakarta Timur

19. Bahwa karena dengan gugatan ini didukung dengan bukti-bukti gugatan yang sempurna, maka untuk menjaga putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat dengan baik dan sungguh-sungguh, maka Penggugat mohon supaya Tergugat terhakim dengan membayar uang paksa atau (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai/tidak melaksanakan putusan ini;





20. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang outentik, kuat dan sempurna, maka Penggugat memohon supaya Pengadilan menyatakan putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/perlawanan, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah/objek sengketa yang dikuasai secara melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atau CB atas tanah-tanah yang menjadi objek sengketa seluruh aset, atau barang bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki Tergugat I berupa:

1. Persil 23 S (Kandang Sampi Bulak) Luas  $\pm$  94 Ha (256 blok)

III

Persil 23	(Rawa Rorotan Setu)	Luas $\pm$ 25 Ha (124 blok)
Persil 04 S. 1	(Tambun Rengas)	Luas $\pm$ 36 Ha (49 blok)
Persil 44 S. II	(Kandung Sampi)	Luas $\pm$ 35 Ha (47 blok)
Persil 45 S. II	(Tambun Rengas)	Luas $\pm$ 45 Ha (47 blok)
Persil 46 S.I	(Kayu Tinggi)	Luas $\pm$ 39 Ha (54 blok)
Persil 47 S.I	(Kayu Tinggi)	Luas $\pm$ 38 Ha (49 blok)

Dengan batas- batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Kap. Rorotan Jakarta Timur
Sebelah Timur	:	Kap. Tambun Rengas Jakarta Timur
Sebelah Barat	:	Kap. Kandang Sampi Jakarta Timur
Sebelah Selatan	:	Kap. Gempol/Kayu Tinggi Jakarta Timur

5. Membatalkan Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur Berupa:

1. HGB Nomor: 796 Cakung Timur seluas 653.406 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor: 27 1998 tanggal 18 Mei 1998.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. HGB Nomor: 797 Cakung Timur seluas 490.981 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor: 28 1998 tanggal 18 Mei 1998;
6. Menetapkan menurut hukum bahwa:

1. Persil 23 (Kandang Sampi Bulak) Luas ± 94 Ha (256 blok)  
S III

Persil 23	(Rawa Rorotan Setu)	Luas ± 25 Ha (124 blok)
Persil 04 S. 1	(Tambun Rengas)	Luas ± 36 Ha (49 blok)
Persil 44 S. II	(Kandung Sampi)	Luas ± 35 Ha (47 blok)
Persil 45 S. II	(Tambun Rengas)	Luas ± 45 Ha (47 blok)
Persil 46 S.I	(Kayu Tinggi)	Luas ± 39 Ha (54 blok)
Persil 47 S.I	(Kayu Tinggi)	Luas ± 38 Ha (49 blok)

Dengan batas- batas sebagai berikut:

SeSebelah Utara	: Kap. Rorotan Jakarta Timur
SeSebelah Timur	: Kap. Tambun Rengas Jakarta Timur
SeSebelah Barat	: Kap. Kandang Sampi Jakarta Timur
SeSebelah Selatan	: Kap. Gempol/Kayu Tinggi Jakarta Timur

Dikembalikan kepada pemiliknya yaitu Penggugat dimana menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah tersebut secara sah menurut hukum;

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar:

Kerugian Materii (*Vermogens rechtelijk*)

1. Pada tahun 1994 harga per kwintal padi Rp 200.000,00  
Per ton 200.000,00 x 10 kwintal Rp 2.000.000,00  
1 Ha = 5 ton — 5 x 5@ Rp2.000.000,00 Rp 10.000.000,00  
280 Ha x @ 5 Ton — 5 x @Rp2.000.000,00 Rp 2.800.000.000,00
2. Pada tahun 1995  
kehilangan 1 x panen Rp 2.800.000.000,00
3. Pada tahun 2005 harga  
per kwintal padi Rp 400.000,00 Per  
ton Rp400.000,00 x 10 kwintal Rp 500.000,00  
1 Ha = 5 ton — x @ Rp4.000.000,00 Rp 20.000.000,00  
280 Ha x @ x Rp20.000.000 - =  
Rp600.000 - x 3 x panen Rp16.800.000.000,00



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

4.	Pada tahun 2006 harga per kwintal padi	Rp 500.000,00
	Per ton Rp500.000,00 x 10 kwintal	Rp 5.000.000,00
	1 Ha = 5 ton 5 x @ Rp5.000.000,00	Rp 25.000.000,00
	280 Ha x Rp25.000.000,00	Rp 7.000.000.000,00
	3 x kehilangan panen x Rp7.000.000.000,00	Rp21.000.000.000,00
5.	Pada tahun 2007 harga per kwintal padi	Rp 700.000,00
	Per ton Rp700.000,00 x 10 kwintal	Rp 7.700.000,00
	1 Ha = 5 ton — 5 x (2) Rp7.000.000,00	Rp 35.000.000,00
	280 Ha x (a) 5 ton — 5 x (a). Rp2.000.000,00	Rp10.600.000.000,00
Ganti rugi tanah garapan		
Luas tanah ± 280 Ha		
Persil 23, 4, 44, 45, 46, 47, Kelurahan Cakung Jakarta Timur		
NJOP Rp650.000,00/m <sup>2</sup>		
	25% x Rp650.000,00 x Rp2.800.000,00	Rp455.000.000.000,00
Maka Total		
	1. Rp 2.800.000.000,00	
2.	Rp 2.800.000.000,00	
3.	Rp 16.800.000.000,00	
4.	Rp 21.000.000.000,00	
5.	Rp 19.600.000.000,00	
	6. Rp455.000.000.000,00	
Total keseluruhan		Rp518.000.000.000,00
Terbilang (lima ratus delapan belas miliar rupiah)		
Kerugian Imateril:		

- Secara psikis Penggugat telah tertekan jiwanya dan perasaannya oleh ulah Tergugat I dan Tergugat II untuk itu layak membayar kerugian Imateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Total jumlah kerugian yang diderita baik materil maupun immateril sebesar Rp523.000.000.000,00 (lima ratus dua puluh tiga miliar rupiah). Yang harus dibayar selambat-lambatnya 14 hari setelah putusan perkara ini dibacakan;

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa atau (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai/tidak melaksanakan keputusan ini;
9. Menyatakan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, *Verzet*, banding dan kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Subsidiar:

Mohon putusan seadil-adiinya;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Subjek gugatan bersifat kabur dan keliru:

Bahwa subjek gugatan Penggugat bersifat kabur dan keliru karena baik Tergugat I maupun Tergugat II telah salah dan keliru disebutkan di dalam surat gugat Penggugat. Tergugat I adalah badan hukum yang disebutkan oleh Penggugat sebagai PT. Modern Reality, padahal sebagai suatu badan hukum Tergugat I punya nama dan identitas yang sah yang tidak boleh dikutak kutik namanya dan tidak boleh dituliskan secara asal-asalan saja atau sembarangan saja, Tergugat I bukanlah PT. Modern Reality, melainkan PT. Modernland Realty TBK;

Bahwa kalau yang dimaksud oleh Penggugat sebagai benar-benar PT. Modern Reality, maka yang dipanggil untuk menghadiri sidang dalam perkara ini seharusnya bukanlah Tergugat I melainkan PT. Modern Reality;

Bahwa kesalahan dan kekeliruan yang kedua adalah mengenai alamat dari Tergugat I yang adalah di Hall Ruko Blok R, Jl. Hartono Raya, Kota Modern, Tangerang, bukanlah di Cikokol, Serpong, Tangerang, sebagaimana disebutkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya, entahlah kalau itu adalah alamat dari badan hukum yang bernama PT. Modern Reality;

Kenyataannya adalah bahwa surat panggilan sidang diantarkan kepada Tergugat I sehingga dengan demikian nyatalah bahwa baik nama maupun



alamat dari Tergugat I di dalam surat gugatan adalah salah dan keliru sehingga gugatan bersifat kabur;

Bahwa demikian juga halnya dengan Tergugat II yang juga telah salah dan keliru di dalam penyebutannya di dalam surat gugatan Penggugat, Tergugat II bukanlah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur, melainkan adalah Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur. Bahwa kekeliruan ini tidaklah boleh dianggap sebagai hal yang sepele saja dan dapat ditolerir karena hal ini sudah menyangkut pada nama dan identitas dari subjek perkara. Bagaimana perkara ini dapat diputus dengan baik dan adil kalau subjek perkaranya saja sudah salah dan keliru?;

Bahwa oleh karenanya gugatan dalam perkara ini bersifat kabur dan keliru sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan sebagai tidak dapat diterima;

2. Gugatan bersifat kabur karena identitas Penggugat sendiri adalah kabur dan tidak jelas:

Bahwa identitas Penggugat sebagaimana dinyatakan di dalam surat gugatannya bersifat kabur dan tidak jelas, karena baik di dalam surat kuasanya maupun di dalam penyebutan para pihaknya dalam surat gugatan disebutkan bahwa kedua kuasa hukumnya bertindak untuk dan atas nama Yohanes Sumangkut yang beralamat di Jl. Proklamasi Nomor: 56 Yayasan Trikora Irian Barat, Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Bahwa dari hal tersebut di atas, nyatalah bahwa Penggugat adalah seseorang yang bernama Yohanes Sumangkut, dengan kata lain Penggugat adalah Yohanes Sumangkut sebagai pribadi;

Bahwa akan tetapi di dalam butir 1 dan butir 2 serta butir 4 surat gugat Penggugat, ternyata Penggugat menyatakan dirinya lain yaitu bukan sebagai Yohanes Sumangkut melainkan sebagai suatu badan atau kelompok tani atau sebagai seorang koordinator atau sebagai seorang ketua badan pengawas koperasi, untuk jelasnya disitir dalil Penggugat sebagai berikut:

Butir 1 : Bahwa Penggugat adalah Kelompok Tani Sejahtera Sentosa yang punya hak garapan sawah seluas  $\pm$  280 Ha secara turun temurun;



Butir 2 : Bahwa Penggugat adalah Koordinator Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa yang mempunyai tanah garapan sawah seluas  $\pm$  280 Ha secara turun temurun;

Butir 4 : ..... Pada saat ini Penggugat selaku Ketua Badan Pengawas Koperasi Usaha Karya Indonesia (KUKINDO Cakung Sejahtera) bersama-sama seluruh penggarap;

Bahwa dari hal-hal tersebut di atas nyatalah bahwa gugatan Penggugat bersifat kabur dan tidak jelas, karena status dan peranan dari Penggugat sendiri di dalam perkara ini kabur dan tidak jelas, di bagian muka surat gugatan jelas Penggugat adalah Yohanes Sumangkut sebagai pribadi, tetapi di dalam butir-butir surat gugatannya Penggugat menyatakan lain, yaitu Penggugat adalah Kelompok Tani Sejahtera Sentosa, kemudian Penggugat adalah Koordinator Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa dan kemudian lagi Penggugat adalah Ketua Badan Pengawas Koperasi Usaha Karya Indonesia (KUKINDO Cakung Sejahtera), dan semua itu dengan objek perkara yang sama;

Bahwa dari hal-hal tersebut di atas nyatalah bahwa status dari Penggugat di dalam menggugat dalam perkara ini sangat kabur dan sangat tidak jelas sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan sebagai tidak dapat diterima. Kalau yang menggugat adalah suatu Kelompok Tani, maka sebagai Penggugatnya haruslah disebutkan nama Kelompok Tani tersebut dan bukan nama Yohanes Sumangkut;

Dalam Rekonvensi Tergugat I:

1. Bahwa apa yang telah diurai di dalam bagian Konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap sebagai termasuk dan menjadi bagian dalam rekonvensi ini, terutama agar tidak terjadi pengulangan-pengulangan;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah dapat membuktikan kepemilikannya terhadap tanah yang dipersengketakan sehingga patut untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dengan Sertipikat HGB Nomor: 796/Cakung Timur dengan Gambar Situasi Nomor: 27/1998 tanggal 18 Mei 1998 seluas 653.406 m<sup>2</sup> dan Sertipikat HGB Nomor: 797/Cakung Timur dengan Gambar Situasi Nomor: 28/1998 tanggal 18 Mei 1998 seluas 490.981 m<sup>2</sup>, kedua-duanya atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;





Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat dan instansi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur sebagaimana dinyatakan di dalam Sertipikat HGB Nomor 796/Cakung Timur dengan Gambar Situasi Nomor 27/1998 tanggal 18 Mei 1998 seluas 653.406 m<sup>2</sup> dan Sertipikat HGB Nomor 797/Cakung Timur dengan Gambar Situasi Nomor 28/1998 tanggal 18 Mei 1998 seluas 490.981 M<sup>2</sup>;
3. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Kompetensi Absolut

Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, karena hal ini menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana dalil Penggugat pada petitumnya halaman 6 angka 5 yang menyatakan "5. *Membatalkan sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur, berupa ....dst.*" berdasarkan dalil tersebut jelas substansinya adalah permohonan pembatalan sertipikat oleh Penggugat atas tanah yang disengketakan (*a quo*) yang diterbitkan oleh Tergugat II, yang menurut Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 perubahan dari Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah menjadi

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



kewenangan/kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

2. Gugatan Penggugat *Verjaring/Kadaluarsa*

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan:

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

Bahwa berdasarkan fakta hukum, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 796/Cakung Timur dan Hak Guna Bangunan Nomor: 797/Cakung Timur diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1998, sedangkan gugatan yang berkaitan dengan tanah *a quo* baru diajukan pada tanggal 27 Januari 2008, mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sekarang ini telah kadaluarsa;

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II yang merugikan Penggugat. Hal ini sangat penting karena Tergugat II adalah suatu lembaga atau Instansi yang merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah yang diberikan wewenang untuk mengurus bidang pertanahan. Dalam rangka pengurusan bidang pertanahan dimaksud telah dikeluarkan aturan-aturan hukum yang harus dipatuhi dan menjadi dasar serta pedoman Tergugat II dalam melaksanakan pendaftaran tanah antara lain Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960, PP Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan PP Nomor: 24 Tahun 1997 dan masih banyak lagi yang lainnya. Oleh karena Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat atas tanah sudah mengacu dan berpedoman pada ketentuan-ketentuan hukum tersebut, maka untuk dapat



dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sangat tidak benar dan tidak berdasar dan dengan tidak dijelaskannya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas dan harus dinyatakan tidak diterima;

Bahwa penjelasan terhadap tuduhan atas tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sangatlah penting, karena hal ini menyangkut produk hukum yang diterbitkan oleh Tergugat II sebagai satu-satunya produk yang memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 dan berkaitan dengan kredibilitas pemerintah yang notabene bertujuan untuk melaksanakan tertib hukum di bidang pertanahan;

Bahwa selain itu, Penggugat mendalilkan gugatannya pada halaman 2 angka 3 mempunyai hubungan hukum atas tanah sawah pada seluruh persil-persil tersebut di atas berdasarkan Surat ijin Gubernur DKI Jakarta Nomor: 00427/11/1985 perihal penggunaan tanah seluas  $\pm$  100 Ha sesuai dengan garis peruntukan dan pengarahannya lokasi tanah dari Dinas Tata Kota DKI Jakarta, padahal surat ijin Gubernur KDKI tersebut hanya untuk menggunakan tanah dan bukan merupakan bukti hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

#### 4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa menurut M. Yahya Harahap, Prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat, apabila tanah yang disengketakan diperoleh dari pihak ketiga, pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap dan masih kurang (M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, 2004, Hal. 116);

Bahwa menurut Tergugat I pada jawaban tanggal 16 April 2009 pada halaman 4 angka 7 dan 8, Tergugat I mengakui memperoleh tanah dari pihak lain yaitu:

1. PT. Monadika Prahasta Ratha dengan jalan *cessie* berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak (*Cessie*) Nomor: 65 tanggal 6 Mei 1994 dibuat di hadapan Notaris Imam Santoso, SH.;



2. PT. Jonas Citraputra seluas 40 Ha berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor: 293 tanggal 29 November 1993 dari Notaris Esther Daniar Iskandar, SH.;

Apabila mengacu pada prinsip umum/ketentuan umum sebagaimana tersebut di atas, maka PT. Monadika Prahasta Ratha dan PT. Jonas Citraputra seharusnya ditarik atau dijadikan sebagai "Tergugat" oleh Penggugat dalam perkara ini, untuk membela dan mempertahankan serta mempertanggung jawabkan hak atas kepemilikannya tersebut. Dengan tidak menarik PT. Monadika Prahasta Ratha dan PT. Jonas Citraputra oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini, maka Tergugat II mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

Bahwa menurut M. Yahya Harap, SH. (*Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika. 2004. Hal.111) yang bertindak sebagai Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dalam perkara ini Penggugat mengajukan gugatan bertindak selaku diri pribadi, namun dalam dalil gugatannya pada halaman 1 angka 1 Penggugat adalah Kelompok Tani Sejahtera Sentosa, dan pada angka 2 Penggugat mengaku sebagai Koordinator Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa yang telah mempunyai hak garapan sawah tanah seluas  $\pm$  280 Ha secara turun temurun;

Berdasarkan dalil tersebut di atas sesungguhnya kedudukan dan identitas Penggugat sangat tidak jelas, selaku diri pribadi atau atas nama kelompok Tani ?;

Selain itu menurut data yang ada pada Tergugat II, pada tanggal 18 Oktober 2005 bidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 796/Cakung Timur oleh Perseroan Terbatas PT. Modernland Realty LTD dijual kepada PT. Mitra Sindo Sukses berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 Oktober 2005 Nomor: 1221/2005 yang dibuat di hadapan H. Rizul Sudarmadi, SH. selaku PPAT di wilayah Kotamadya Jakarta Timur, sehingga yang berhak atas sertifikat *a quo* adalah PT. Mitra Sindo Sukses berkedudukan di Jakarta, dan PT. Mitra Sindo Sukses berkedudukan di Jakarta seharusnya ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena kedudukan Penggugat yang sebenarnya adalah keliru dan salah, serta tidak ditariknya pihak yang berkepentingan sebagai Tergugat dalam perkara ini mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil. Hal ini sesuai yurisprudensi Putusan MA Nomor: 1225 K/Pdt/1984 menyatakan: *Judex Facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I (M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika. 2004. Hal. 113);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 22 Desember 2009 dengan amar sebagai berikut:

## I. DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## II. DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur sebagaimana dinyatakan di dalam Sertipikat HGB Nomor: 796/Cakung Timur dengan Gambar Situasi Nomor: 27/1998 tanggal 18 Mei 1998 seluas 653.406 m<sup>2</sup> dan Sertipikat HGB Nomor: 797/Cakung Timur dengan Gambar Situasi Nomor: 28/1998 tanggal 18 Mei 1998 seluas 490.981 m<sup>2</sup>;
- Menghukum Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

## III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Hal. 19 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012





- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini adalah sebesar Rp521.000,00 (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 363/PDT/2010/PT.DKI tanggal 28 Januari 2011 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM tanggal 22 Desember 2009 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

#### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Terbanding;

Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

#### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Terbanding semula Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Juli 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 363/PDT/2010/PT.DKI Jo. Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2011;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 11 Oktober 2011, kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 24 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusannya:

Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli tidak mencukupkan alasan-alasan hukum, tidak/belum pula menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Banding/Pemohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi dimana:

- a. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi adalah kelompok Tani Sejahtera Sentosa yang telah mempunyai hak garapan sawah, tanah seluas  $\pm$  280 Ha secara turun temurun dimana tanah sawah tersebut adalah tanah sawah Negara bekas partikulir pada persil 23, 4, 44, 45, 46, 47 di Kelurahan Cakung Timur Wilayah Jakarta Timur (Bukti: P-1);
- b. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi adalah Koordinator Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa yang mempunyai hak garapan sawah tanah seluas  $\pm$  280 Ha secara turun temurun dimana sawah tersebut adalah sawah negara bekas partikulir pada persil-persil: Persil 23 (Kandang Sampi Bulak) luas  $\pm$  94 Ha (256 blok), Persil 23 Rawa Rorotan Setu luas  $\pm$  25 Ha (124

Hal. 21 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

blok) Persil 04 S.I (Tambun Rengas) luas  $\pm$  36 Ha (49 blok), Persil 44 S.II (Kandang Sampi) Luas  $\pm$  35 Ha (47 blok), Persil 45 S.II (Tambun Rengas) Luas  $\pm$  45 Ha (47 blok), Persil 46 S.I (Kayu Tinggi), Luas  $\pm$  38 Ha (49 blok) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Kap. Rorotan Jakarta Timur;
- Sebelah Timur Kap. Tambun Rengas Jakarta Timur;
- Sebelah Barat Kap. Kandang Sampi Jakarta Timur;
- Sebelah Selatan Kap. Gempol/Kayu Tinggi Jakarta Timur;

Dimana sesuai dalam Peta Situasi Rincikan IPEDA Skala 1:5000 dan Peta situasi dari Tata Kota DKI dan keterangan Rencana Nomor: 1402/9/PR/JT/84 tanggal 19 September 1984 yang ditandatangani oleh Dinas Tata Kota Jakarta Timur (Bukti P-2);

- Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi mempunyai hubungan hukum atas tanah sawah pada seluruh persil-persil tersebut pada butir 2 di atas, berdasarkan Surat Ijin Gubernur DKI Nomor: 00427/III/L985 perihal: Penggunaan tanah seluas  $\pm$  100 Ha sesuai dengan garis peruntukan dan pengarahannya lokasi tanah dari Dinas Tata Kota DKI pada Peta Blad Sie Ukur 4/6-7, 15/6-7, Skala 1:5.000 dengan surat keterangan Lurah Kelurahan Cakung Nomor: 234/171-100/34 dan daftar kolektif nama-nama penggarap/pemilik tanah pada leter C seluas  $\pm$  200 Ha sesuai Peta situasi rincian IPEDA Skala 1:5.000 pada Persil 23, 4, 44, 45, 46, 47 yang diketahui oleh Lurah Cakung Timur Nomor: 257/171100 tanggal 27 Juni 1985 (Bukti P-3);
- Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi telah memenuhi persyaratan sebagai pengadaan tanah untuk IKIP Jakarta  $\pm$  59 Ha pada Persil 23 dengan membayar pajak 3 tahun mulai tahun 1984-1986 atas pengarahannya Lurah Cakung Timur, dan pada saat ini Pemohon Banding/ Pemohon Kasasi selaku Ketua Badan Pengawas Koperasi Usaha Karya Indonesia (Kukindo Cakung Sejahtera) bersama-sama seluruh penggarap nyata berusaha mempertahankan Persil 23 seluas 119 Ha sebagaimana surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan lurah Kelurahan Cakung Timur

Nomor:1246/1.755.05 (Bukti: P-4);

- e. Bahwa tanah-tanah tersebut telah digusur secara paksa dimana di atas tanah sawah tersebut adalah tanaman padi yang sedang menguning yang telah digusur semena-mena oleh PT. Modernland Realty tanpa ganti rugi apapun dari Tergugat I dan bahwa Kelompok Tani Cakung Sejahtera yang telah digusur tanahnya secara paksa oleh Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2005 dan tanggal 1 November 2005 dengan menggunakan 10 bulldoser dan dibantu penjagaan ketat oleh 150 anggota Polisi dari Polres Jakarta Timur yang telah dikerahkan oleh Tergugat I bahkan saluran irigasi ke tanaman padi yang sedang menguning ditutup oleh Pihak PT. Modern Land Realty dan oleh seluruh unsur terkait di Pemda Jakarta Timur serta semua berpihak kepada PT. Modern Land Realty, maka Pemohon Banding/ Pemohon Kasasi beserta Kelompok Tani Cakung Sejahtera mengajukan perlindungan hukum kepada Presiden RI dengan surat Nomor: 05/KTCSS/IX/05 tanggal 29 September 2005 (Bukti P-5);
- f. Bahwa atas dasar Surat Pemohonan Banding/Pemohonan Kasasi tersebut di atas oleh Deputi Sekretaris Negara Bidang Dukungan Kebijakan dengan suratnya Nomor: 2355/SETNEG/II/2005 tanggal November 2005 yang ditujukan kepada:
- a) Kepada Yth. : 1. Kepala Badan Pertanahan Nasional;
  - 2. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta;
  - b) Perihal : Permohonan Perlindungan Hukum Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa atas tanah garapan. (Bukti: 6);
- g. Bahwa dari pihak Walikota Madya Jakarta Timur dengan Suratnya kepada PT. Modernland Realty Nomor: 6.528/1-1/7/95.233 tanggal 1 Desember 2005 Hal: Penghentian Kegiatan SIPPT Nomor: 2433/-1.711.5 tanggal 25 September 1996 seluas  $\pm 1.521.331 \text{ m}^2$  yang berbunyi antara lain:

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



- a) Lahan a PT. Modernland Realty baik yang sudah memiliki SIPPT maupun yang belum saat ini di klaim oleh Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa (214 orang) seluas  $\pm$  280 Ha yang mengaku sebagai penggarap turun temurun;
- b) Dalam SIPPT Nomor: 2433/-1.711.5 tanggal 25 September 1996 yang saudara miliki dijelaskan bahwa apabila ada gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap tanah dimaksud, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saudara dan harus menyelesaikannya sesuai ketentuan berlaku;
- h. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur dengan suratnya Nomor:1146/09.04/PT/2005 tanggal 30 Desember 2005 yang ditunjukkan kepada Sekretaris Negara Up. Deputi Menteri Sekretaris Negara Bidang Kebijakan antara lain pada butir I berbunyi: Menurut Pihak PT. Modernland Realty bahwa tanah diklaim oleh Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa seluas  $\pm$  280 Ha, PT. Modernland Realty mempunyai tanah yang sudah mempunyai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 796/Cakung Timur seluas = 653.406 M<sup>2</sup> sesuai Surat Ukur Nomor: 27/1998 tanggal 18 Mei 1998 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:797/Cakung Timur seluas 490.981 M<sup>2</sup> sesuai Surat Ukur 28/1998 tanggal 18 Mei 1998 (Bukti: P-8);
- i. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi pernah melaporkan Tergugat ke Bakortanas pada tanggal 29 Desember 1994 atas tindakan yang semena-mena oleh Tergugat I yang menggusur lahan dengan bulldoser sebanyak 6 unit dan mematok tanah ini dan menaruh Plang atas nama PT. Modernland Realty pada persil 23, 4, 44, 45, 46, 47 dan Para Penggarap nyata telah memberi kuasa penuh kepada Penggugat untuk melaksanakan tindakan hukum atas nama Penggarap dan setelah diadakan penyelidikan oleh Bakortanas ternyata PT. Modernland Realty tidak mempunyai ijin dari Gubernur DKI dan belum melaksanakan pembebasan lahan atau lahan secara resmi atau



mengikuti Peraturan Pemerintah tentang penguasaan lahan secara besar-besaran kemudian Bpk. Buce Taka dan Bpk. William dari Bakortanas mencabut sejumlah plang PT. Modernland Realty di seluruh areal garapan kelompok Kami, maka Para Penggarap melakukan penanaman padi kembali di areal sawah garapan yang telah digusur ( Bukti: P-9 );

- j. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi pernah dipanggil oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia atas nama Jaksa Agung Muda Tindak Pidana Khusus Direktur Penyidikan dengan Surat Nomor: B 519/F2/Fd/1/12/2005 tanggal 28 Desember 2005 perihal terjadinya Tindak Pidana Korupsi dalam pembebasan Tanah Negara (*Ekspartikulir*) di Kelurahan Cakung Timur Jakarta Timur;
- k. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi dalam hal ini mendapat keterangan langsung dari Jaksa Ibu. Ester Sibuheia selaku Ketua Tim Pemeriksa yang telah memeriksa yaitu: Sdr. Luntungan Honoris Direktur PT. Modernland Realty dan telah memberi bukti penguasaan lahan seluas  $\pm$  329 Ha pada persil-persil 41, 44, 45, 46, 6, 23, 4.19, 14, 16 atas dasar jual beli di hadapan Notaris Imam Santoso, SH, dengan Akta Jual Beli Nomor: 213 tahun 1994 antara PT. Monadikun dengan PT. Modernland Realty yang ditandatangani oleh Samadikun Hartono dan diketahui oleh Camat Cakung Sdr. Andi Mapaganti dan Lurah Cakung Timur Sdr. Mat Izih.
- l. Bahwa Jual Beli tersebut telah diajukan Penertiban Sertipikat Hak Guna Bangunan ke BPN atas nama PT. Modernland Realty Dengan Sertipikat:
- a) HGB Nomor: 796 Cakung Timur seluas 653.406 m<sup>2</sup>  
Surat Ukur Nomor: 27 1998 tanggal 18 Mei 1998;
  - b) HGB Nomor: 797 Cakung Timur seluas 490.981 m<sup>2</sup>  
Surat Ukur Nomor: 23 1998 tanggal 18 Mei 1998. Bahwa kedua Sertipikat HGB tersebut ditandatangani oleh Kepala Pertanahan Jakarta Timur Drs. Ahmad Lajimi.  
( Bukti: P-10 );

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



- m. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi menggugat kepada BPN Jakarta Timur sebagai Tergugat II oleh karena BPN Jakarta Timur berani menerbitkan Sertipikat HBG Nomor: 796 dan 797 Cakung Timur atas nama PT. Modernland Realty tanpa melalui prosedur pembebasan lahan (SPL) Ijin Prinsip dari Gubernur DKI atas lahan yang dikuasai oleh Pemohon Banding/Pemohon Kasasi yaitu pada persil-persil 44, 45, 46, 47, 23, 4, Ijin Gubernur DKI Nomor: 00427/11/1985 Penunjukan penggunaan tanah seluas  $\pm 100$  Ha sesuai Garis Peruntukan dan Pengarahan Lokasi Tanah Dinas Tata Kota DKI Pada Peta dan sesuai pula dengan Surat Keterangan Lurah Kelurahan Cakung Nomor: 234/171100/34 dan Nomor: 2571100 tanggal 27 Mei 1985 dan daftar nama Penggarap nyata tanah sawah sudah termasuk dalam penguasaan lokasi peruntukan tanah kampus IKIP Jakarta seluas  $\pm 1.132.746$  m<sup>2</sup> yang diketahui oleh Kepala Lingkungan Kelurahan Jakarta Timur dan ketua RT. 10 dan ketua RW. 07 serta Pemohon Banding/Pemohon Kasasi selaku koordinator pengadaan tanah untuk IKIP Jakarta. (Bukti: P-11);
- n. Bahwa Tim Pemeriksa di Kejaksaan Agung berjanji akan melanjutkan permasalahan ini nanti ke Pengadilan demi keadilan dan kebenaran, namun ternyata persoalan ini didiamkan, kala ditanya kelanjutannya tidak memberikan jawaban, sehingga Penggugat menaikkan Surat ke Walikota Jakarta Timur Nomor: 09/KTCS/V/2008 tanggal 20 Mei 2008 Perihal Rencana Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Laporan Kepada KPK tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan Tuntutan Ganti Rugi. (Bukti: P-12);
- o. Bahwa pada saat ini Tergugat I telah melaksanakan kegiatan pembangunan pada Persil 41, 44, 45, 46, 47 atas dasar Sertipikat HBG Nomor: 786 dan 797 yang ditertibkan oleh Tergugat II oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dan demi keadilan serta kebenaran memberhentikan seluruh kegiatan Tergugat/ serta mencabut dan





membatalkan Sertipikat HBG Nomor: 796 dan 797 tersebut karena cacat hukum dan merugikan masyarakat banyak;

p. Bahwa oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan hukum pula, setiap pelanggaran kepada terhadap hak orang lain berarti merupakan kegiatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) dan setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian terhadap hak orang lain, maka wajib mengganti segala kerugian terhadap hak orang lain, maka wajib mengganti segala kerugian dan biaya serta bunga yang timbul sebagai akibat dari kelalaian tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1236 KUHPerdara (BW) sebagai berikut:

- a) Pasal 1365 KUHPerdara (BW) "Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu.";
- b) Pasal 1236 KUHPerdara (BW) "Siberhutang adalah wajib memberikan ganti biaya, ganti rugi dan bunga kepada si berpiutang apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya;

⇒ Dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut tidaklah sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1236 KUHPerdara (BW) "Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu. "dan Pasal 1236 KUHPerdara (BW) "Siberhutang adalah wajib memberikan ganti biaya, ganti rugi dan bunga kepada Si berpiutang apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya. Dan Pasal 1423 KUHPerdara dan ketentuan hukum yang bersangkutan dengan perkara ini serta ketentuan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, tentang kekuasaan Kehakiman, dan pula putusan tersebut tidak memenuhi rasa keadilan. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada halaman 56 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM;

⇒ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terbukti jika Pemohon Banding/Pemohon Kasasi yang mendalilkan

Hal. 27 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



sebagai kuasa dari Para Penggarap pada Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa, sama sekali tidak dapat membuktikan dasar hukum hak garap atas tanah negara sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya;

⇒ Menimbang, bahwa dengan tidak dapat dibuktikannya dasar hukum atas hak garap sebagaimana yang didalilkan oleh Pemohon Banding/ Pemohon Kasasi dalam gugatannya, maka bukti-bukti selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan hukum tersebut dengan alasan:

1. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi yang menjadi dasar hak garap yang dimiliki oleh kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa adalah Surat Ijin Gubernur DKI Nomor: 00427/111/1985 perihal: Penggunaan tanah seluas  $\pm$  100 Ha sesuai dengan garis Peruntukan dan Pengarahan Lokasi tanah seluas dari Dinas Tata Kota DKI pada Peta Blad Sie Ukur 14/6-7, 15/6-7, Skala 1:5.000 dengan Surat Keterangan Lurah Kelurahan Cakung Nomor: 234/ 171100/34 dan Daftar Kolektif nama-nama penggarap/pemilik tanah pada leter C. seluas  $\pm$  200 Ha sesuai Peta Situasi rincian Ipeda Skala 1:5.000 pada Persil 23, 4, 44, 45, 46, 47 yang diketahui oleh Lurah Cakung Timur Nomor: 257/171100 tanggal 27 Juni 1985;
2. Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi mengajukan bukti P-67 dan P-68 yang terdiri dari Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Daerah Jakarta, Nomor: 00472/11/1985, tertanggal 2 Februari 1985, perihal permohonan izin penunjukan penggunaan tanah seluas kurang lebih 100 hektar yang terletak di Kp. Kandang Sapi Bulak/ Kp. Kayu Tinggi Cakung Jakarta Timur dan Surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Daerah Jakarta, Nomor: 03911/X1/1985, tertanggal 18 November 1985, perihal perpanjangan jangka waktu penggunaan tanah guna membangun kampus IKIP;

⇒ Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka jelas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak memenuhi rasa keadilan dan pula tidak sesuai atau telah bertentangan sesuai Pasal 178 ayat (2) H.I.R. jo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 03 Tahun 1974; Untuk jelasnya SEMA Nomor: 03 Tahun 1974 Butir:

1. Berbunyi Butir 1: Bahwa adalah suatu kenyataan putusan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi kadang tidak sesuai dengan pertimbangan yang dikehendaki oleh undang-undang;
  2. Berbunyi Butir 2: Bahwa seperti diketahui Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1970 dari Pemohon Kasasi sekarang, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004 ----- dst;
  3. Berbunyi: "Bahwa adalah suatu kenyataan putusan-putusan yang diambil oleh Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi kadang-kadang tidak sesuai pertimbangan yang dikehendaki oleh undang-undang;
  4. "Bahwa seperti diketahui Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 14 tahun 1970 (dari Penggugat/Pemohon Banding sekarang, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 2004) .....dst."
- ⇒ Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahwa apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara ("vormverzuim") yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat Banding/Pengadilan Tinggi;
- ⇒ "Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah atau setidak-tidaknya telah keliru dalam menerapkan hukum (khususnya hukum tentang pembuktian), selain tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat/tertulis yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Banding Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta Pemeriksa Perkara" Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim." juga tidak cermat dalam menilai dan mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Banding/Pemohon Kasasi sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim telah bertentangan dengan ketentuan "Pasal 172 HIR.;
- ⇒ "Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara" Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim." Pengadilan Tinggi Jakarta tidak beralasan, karena tidak menilik dari bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Banding/Pemohon Kasasi dan
- Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-32” dimana ditambah dengan keterangan di bawah sumpah saksi-saksi di persidangan yang pokoknya adalah:

### 1. Saksi R. Sujono:

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon Banding/Pemohon Kasasi dan tidak ada hubungan kerja dengan Pemohon Banding/Pemohon Kasasi maupun Tergugat I;
- Bahwa saksi bukan penggarap tanah di lahan Tergugat I dan tinggal di Kranji, Bekasi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang digarap oleh Kelompok Tani Cakung Sejahtera Sentosa sejak tahun 1976 dan ditanami padi namun saksi tidak mengetahui tanah tersebut milik siapa;
- Bahwa tanah tersebut dibulldoser pada tahun 1998 dan digarap lagi pada tahun 1999;
- Bahwa Para Penggarap telah mempunyai ijin menggarap;
- Bahwa Pemohon Banding/Pemohon Kasasi sebagai pelindung Kelompok Tani Cakung;
- Bahwa tanah yang digarap kurang lebih 200 hektar;

### 2. Saksi P. Gatot Kamaludin:

- Bahwa saksi bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di Kantor Kelurahan Cakung sebagai Kepala Lingkungan sejak 1986 s/d 2004;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek perkara karena berada di wilayah saksi dengan luas kurang lebih 300 hektar;
- Bahwa tanah tersebut milik Tergugat I (PT. Modernland Realty);
- Bahwa tanah tersebut berbentuk lahan pertanian yang digarap oleh petani dan ditanami padi;
- Bahwa tanah pertanian tersebut pernah digusur oleh Tergugat I sebanyak 2 kali, penggusuran pertama tahun 1994 dan yang kedua tahun 1995;
- Bahwa saksi mengetahui kelompok Tani Cakung Sejahtera;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Kelompok Tani tersebut sudah mendapat ganti rugi atau belum paska saat penggusuran dilakukan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari keterangan-keterangan saksi dan Bukti tertulis dapat diambil kesimpulan bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/ PN.Jak.Tim. “Tidak mempertimbangkan keterangan-keterangan saksi dimana, dalam mencermati keterangan saksi yang diajukan oleh Pemohon Banding/ Pemohon Kasasi sangatlah mempunyai dasar hukum atau nilai pembuktian yang kuat dan lebih sempurna, karena saksi-saksi yang diajukan sudah memenuhi keterangan Pasal 1910 KUHPerdara dimana keterangan-keterangan saksi sangatlah layak untuk dipercaya. Di sini jelas-jelas terlihat pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara “Nomor: 363/ PDT/2010/PT.DKI.Jo. Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim” menurut Pemohon Banding/Pemohon Kasasi bukan menarik suatu kesimpulan dimana pembuktian nilai kesaksiannya lebih sempurna dan kuat. Akan tetapi sangat ironis Majelis Hakim “Nomor: 363/PDT/2010/ PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/ PN.Jak.Tim.” tidak memperhatikan dan mempercayai serta mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di dalam pembuktian baik bukti surat maupun keterangan bukti saksi, apalagi keterangan yang ditulis di Berita Acara Persidangan tidak sinkron dengan kenyataan pada waktu saksi memberikan keterangannya. Hal ini berpendapat bahwa ketidakberesan/ ketidakcermatan antara Hakim yang memeriksa perkara dengan Panitera yang mencatat di dalam berita acara persidangan.
- Bahwa Majelis Hakim dalam mengadili Perkara “Nomor: 363/PDT/2010/ PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim” terlihat tidak hati-hati/ tidak cermat, bahkan terkesan terburu-buru dan kurang professional, hal ini jelas terlihat dari pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili Perkara “Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor: 21/ Pdt.G/2009/ PN.Jak.Tim.” yang menyatakan diktum putusannya “Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima”;
- Bahwa Majelis Hakim dalam Putusan “Nomor: 363/PDT/2010/ PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim.” tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku dan ketentuan Undang-Undang Nomor 20

Hal. 31 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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





Tahun 1947, tentang Pengadilan-Pengadilan ulangan yang mengadili perkara yang dimohonkan baik banding dalam putusannya dapat berupa:

“Menolak atau menerima permohonan banding”, “menyatakan permohonan banding tidak dapat diterima”. “Mengadili sendiri” atau “menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama”. Atau “membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama”. Bukan “Menolak salah satu diktum putusan pengadilan tingkat pertama”. Seperti pertimbangan hukum tersebut di atas; dengan demikian pertimbangan hukum yang menyatakan menolak diktum putusan pengadilan tingkat banding adalah pertimbangan yang bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku (*vide* H.I.R *juncto* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947); Acara Perdata yang berlaku (*vide* H.I.R *Juncto* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947);

- Bahwa karena perkara ini perkara *a quo* adalah merupakan salah suatu gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi maka sengketa perkara ini tentang hak keperdataan khususnya mengenai perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi berdasarkan tuntutan antara Pemohon Banding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat sebagaimana yang tertuang di dalam gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan “Nomor: 21/Pdt.G/2009/PNJKT.TIM.” tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang bertentangan dengan hukum dan keadilan, karena Putusan Pengadilan Tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta bertentangan dengan Pasal 178 ayat (3) H.I.R, dengan alasan:
  1. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi “Indonesia adalah negeri hukum” (*The State of Indonesia Shall be a state based on the rule of law*);
- Bahwa di dalam suatu negara hukum Hakim dalam melaksanakan tugasnya sebagai pintu keadilan dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara tidaklah hanya sebagai corong undang-undang, melainkan Hakim wajib





menggali nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat demi terciptanya “Keadilan” dalam mengadili suatu perkara, dengan demikian hakim sangat berperan membangun hukum dengan putusan-putusannya demi terciptanya keadilan; Putusan Hakim tidaklah hanya memuat pertimbangan-pertimbangan yang menganut “Aliran *Positivisme*” atau hanya supaya ada “Kepastian hukum”, namun lebih dari itu yaitu demi terciptanya “Keadilan”;

2. Pasal 1 Undang-Undang Repubiik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004 Tentang kekuasaan Kehakiman, berbunyi: “Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia. “Pasal 5 ayat (2) berbunyi: “Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. “Pasal 16 ayat (1) berbunyi:
  - “Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.”;
  - Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, Hakim bebas memutus dan memberi putusan atas suatu perkara berdasarkan hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis demi terciptanya keadilan dalam mengadili suatu perkara;
  - Bahwa pengadilan tingkat banding tidak mengabulkan lebih dari apa yang dituntut karena Para Penggugat dalam permintaan/ petitum terakhir telah memohon putusan berdasarkan asas *Ex Aequo et Bono* yaitu agar Pengadilan memutus perkara dengan putusan seadil-adilnya dan asas itulah yang diterapkan oleh pengadilan tingkat banding, juga bahwa diktum Putusan Pengadilan Tingkat Banding

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



tersebut saling berkaitan, berhubungan yang sangat erat/  
hubungan yang sangat substansial satu dengan yang  
lainnya, sehingga tidak mengabulkan lebih dari yang  
dituntut dan juga tidak bertentangan dengan hukum;

- II. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta “Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI.  
Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim” tanggal 18 Juli 2011, adalah  
merupakan putusan yang tidak berdasarkan hukum dan putusan yang tidak  
memenuhi rasa keadilan sehingga layak untuk ditolak oleh Majelis Hakim  
Agung di Mahkamah Agung Tingkat Kasasi;

- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta  
Nomor: 363/ PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor: 21/  
Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011 adalah  
pertimbangan yang bertentangan dengan hukum  
dengan alasan:

1. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI.  
Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011 tidak  
tepat dan benar, karena mengadili tidak sesuai dengan ketentuan  
hukum yang berlaku;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI.  
Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011 tidak  
mencukupi alasan-alasan hukum dalam mengambil/menjatuhkan  
putusan;
3. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI.  
Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011 tidak  
mencerminkan rasa keadilan dan tidak bersifat progresif dalam  
membangun hukum di tanah air Indonesia;
4. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI.  
Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011 tidak  
mengikuti amanat Konstitusi yaitu Negara Indonesia adalah Negara  
Hukum;
5. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI.  
Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011 tidak  
pernah meninjau bukti yang diajukan ataupun keterangan saksi  
dimana Tanah Negara. Eks Partikulier yang semestinya menjadi



objek *Landreform* yang dikeluarkan Leter C (Girik) Milik Adat dan garapan pengusutannya harus dilakukan mulai dari Instansi Pertama milik Tanah Adat di seluruh Persil-persil;

6. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011 tersebut tidak menilik/meninjau serta memeriksa dimana penguasaan lahan harus ada ketegasan pemerintah sebagai eksekutor hukum dalam menangani kasus tanah ini yang cara perolehan melalui KKN dan sangat melebihi batas yang ditentukan. Sebab dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ada aturan yang membatasi kepemilikan tanah maksimal;
7. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011 tersebut tidak cermat dan tidak profesional karena tidak menilik dari bukti-bukti tertulis dimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 melarang menggunakan Kuasa Mutlak untuk menghilangkan pemindahan Hak atas Tanah (Jual Beli) secara terselubung. Dan dimana jual beli terselubung ini ternyata menimbulkan ekses negatif yang luas dalam masyarakat lantaran proses pengalihan hak dilakukan melalui perantara/kuasa kemudian lurah dan camat merestui/menyetujui jual-beli tersebut, tanpa menyentuh masyarakat petani penggarap untuk diganti rugi atas tanaman/garapannya. Sehingga BPN tidak mengambil sikap karena yang terjadi adalah masalah perdata yang harus diselesaikan di Pengadilan karena BPN telah menerbitkan sertifikat-sertifikat tersebut secara gampang tanpa melalui: Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan oleh Pemohon Banding/Pemohon Kasasi tersebut di atas maka selayaknya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta "Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 363/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor: 21/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim tanggal 18 Juli 2011

Hal. 35 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus ditolak untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan Pemohon Banding, Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 10 Agustus 2011 dan jawaban memori tanggal 24 Oktober 2011 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa kedudukan atau kapasitas Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas, di satu sisi Penggugat menyatakan sebagai Kelompok Tani Sejahtera, Penggugat adalah Koordinator Kelompok Tani Cakung Sejahtera dan di sisi lain Penggugat menyatakan selaku Ketua Badan Pengawas Koperasi Usaha Karya Indonesia (Karindo Cakung Sejahtera);
- Bahwa dengan demikian tidak jelas apakah Penggugat bertindak untuk diri sendiri atau mewakili kelompok atau bertindak selaku Ketua Badan Pengawas Koperasi Usaha Karya Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi YOHANES SUMANGKUT tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YOHANES SUMANGKUT** tersebut;



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

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **30 April 2013** oleh H. Suwardi, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH., MA., dan Dr. H. Mukhtar Zamzami, SH., MH., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Rita Elsy, SH., MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./ Prof. Dr. Valerine J.L.

K e t u a,

ttd./ H. Suwardi, SH., MH.

Kriekhoff, SH., MA.

ttd./ Dr. H. Mukhtar Zamzami, SH., MH.

Panitera Pengganti,

ttd./ Rita Elsy, SH., MH.

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 37 dari 33 hal. Put. No. 1336 K/Pdt/2012