



PUTUSAN
Nomor 639 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **H. Muhammad Nur Bin H. Muhasip,**
2. **Romli Bin H. Muhasip,**
3. **Rojali Bin H, Muhasip,**
4. **Solbih Bin H. Muhasip,**
5. **Salbiyah Bin H. Muhasip,**
6. **Siti Komariah Bin H. Muhasip,**
7. **Asmah Binti Mahbub,**
8. **Asuh Bin H. Muhasip,**
9. **Muhyiah Binti H. Muhasip,**
10. **Alimin Bin H. Muhasip,**
11. **Moniroh Binti Mursid,**
12. **Abdul Kadir Bin Muhadi,**
13. **Sri Yuningsih Binti Muhadi,**
14. **Feri Haryanto Bin Muhadi,**
15. **Lusi rosita Binti Muhadi,**
16. **Fitria Binti Muhadi,**
17. **Ajin Bin Muhadi,**
18. **Ebit Bin Muhadi,**

Kesemuanya ahli waris dari H. Muhasip bin H. Saamin, bertempat tinggal di Jalan Lapangan Tennis RT.06/RW.05, Nomor 49, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Umar Tuasikal, S.H., M.H, Advokat, beralamat di Jalan Tali Raya Nomor 10, LT. 2-3, Slipi, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2004, Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/ Para Pembanding;

Hal. 1 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



melawan

1. **PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia**, berkedudukan di Jalan Raya Perjuangan Nomor 1, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Antawirya Jaya, S.H., M.H., dan Jimmy G.P. Silalahi, S.H., Para Advokat, berkantor di Wisma Nugraha Lt. 4, Jalan Raden Saleh Nomor 6, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2012,
2. **H. Muhammad Asim Murtani als. H. Muhammad Asmi Murtani als H. Muhasyim**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jeruk Nomor 6, RT.010 RW.07, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat,
3. **PT. Gubah Nusa Semesta**, berkedudukan di Gedung IBEC Jalan Wahib Hasyim 34-86, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya dalam wilayah hukum Republik Indonesia,
4. **PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dahulu PT. Bank Bumi Daya**, berkedudukan di Plaza Mandiri, Jalan Jendral Gatot Subroto Kav.36-38, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedy Teguh Krisnawan, S.H., Departement Head pada Departemen Litigasi I Group Legal PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Kodrat Suprihatin, S.H., Team Leader pada Departemen Litigasi I Group Legal PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Bambang Sulistiono, S.H., dan Clarita Adriana D. S.H., Para Professional Staff pada Departemen Litigasi I Group Legal PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2009,
5. **Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah c.q. Gubernur DKI Jakarta/ Pemerintah DKI Jakarta c.q. Kepala Badan Koordinasi penanaman Modal Daerah (BKPM) DKI Jakarta**, berkedudukan di Jalan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta Pusat, sekarang berkantor di Jalan Letjend. MT. Haryono Kav. 45-46, Jakarta Selatan,
6. **Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah c.q. Gubernur DKI Jakarta/ Pemerintah DKI Jakarta c.q. Walikota Jakarta Barat**, berkedudukan di Jalan Raya Kembangan Nomor 2, Jakarta Barat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat**, berkedudukan di Jalan Kembangan Raya Nomor 1, Jakarta Barat,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VI/

Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VI/ Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat yaitu:

1. H.Muhammad Nur Bin H.

Muhasip.

2. Romli Bin H. Muhasip.

3. Rojali bin H. Muhasip.

4. Solbih Bin H. Muhasip.

5. Salbiyah Bin H. Muhasip.

6. Siti Komariah Bin H, Muhasip.

7. Asmah Binti Mahbub.

8. Asuri Bin H. Muhasip.

9. Muhiyah Binti H. Muhasip.

10. Alimin Bin H, Muhasip.

11. Moniroh binti Mursid.

12. Abdul Kadir Bin Muhadi.

13. Sri Yuningsih Bt Muhadi.

14. Feri Haryanto Bin Muhadi.

15. Lusi rosita Bt Muhadi.

16. Fitria Bt Muhadi.

17. Ajin Bin Muhadi.

18. Ebit bin Muhadi.

Adalah Ahli waris sah dari H. Muhasip bin Saamin sesuai Surat Keterangan Waris tanggal 2 Januari 2002 yang diketahui Lurah Kebun Jeruk Nomor 48/1.711.1 tanggal 24 Januari 2003, dan Camat Kebun Jeruk Jakarta Barat Nomor 5/1.711.1 tanggal 25 Januari 2002 (bukti P-1);

2. semasa hidupnya almarhum H. Muhasip bin Saamin memiliki sebidang tanah girik Nomor C.2370 P.136 D.MI tertulis atas nama Saamah binti Tjining seluas 1.430 M2 dan dari asal girik C Nomor 241 P 137 SV seluas 600 M2 sehingga luas seluruhnya 2.030 M2 yang terletak di Kampung Perjuangan RT.010 RW.010, Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batasnya:

Utara : Tanah Emus bin Amat sekarang tanah milik PT.RCTI;

Timur : Tanah Saip bin Didjah sekarang dikuasai PT. RCTI;

Hal. 3 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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

Selatan : tanah Sopiah binti Keming sekarang dikuasai PT. RCTI;
Barat : Tanah Djaidi bin Galur sekarang milik Sudanto dan selokan air
(bukti P-2);

3. Bahwa tanah hak milik Penggugat tersebut belum pernah diperjual belikan/dipindahtangankan kepada siapapun juga, namun ternyata sejak bulan April 1983, tanah hak milik Para Penggugat tersebut telah dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I;

Selanjutnya tanpa suatu alas hak yang sah, atas permohonan dari Tergugat

I, maka Tergugat VII telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 5626/Kedoya tanggal 12 Oktober 1990 atas tanah hak milik Para Penggugat tersebut kepada (menjadi atas nama) PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia Tergugat I (bukti P-3);

Bahwa sejak tanah hak milik Para Penggugat tersebut dikuasai oleh Tergugat I, Para Penggugat mengadakan penolakan, protes dan keberatan

baik secara lisan maupun berupa surat dan permohonan untuk dapat diselesaikan kepada Instansi-instansi Pemerintah Walikotamadya Jakarta Barat, Gubernur DKI Jakarta dan Pimpinan PT. RCTI, hingga ke DPR RI,

namun segala penolakan dan protes Para Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat t (bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 dan P-16);

Dengan demikian Tergugat I maupun Tergugat VII telah dengan nyata-nyata

melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Penggugat;

4. Bahwa sebagai upaya Tergugat I untuk menguasai tanah milik Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah bekerjasama dengan Tergugat VI, Walikota Jakarta Barat sehingga warga diancam dengan dikeluarkan Surat

Walikota Jakarta Barat Nomor 331/073.55 tanggal 22 Maret 1988 kepada (1).H.Serin, (2), Salim Kentong perihal undangan (P-17 dan P-18);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa kemudian Tergugat VI Walikota Jakarta Barat menyampaikan surat undangan yang kedua kali kepada pemilik tanah sesuai surat Nomor 425/073.55 tanggal 5 April 1988 kepada Amad Amin (Bukti P-19);
6. Bahwa kemudian Tergugat VI Walikota Jakarta Barat telah berpihak kepada Tergugat I hal itu dibuktikan dengan Tergugat VI mengeluarkan Surat Perintah Bongkar Nomor 1025/-1.785.2 tanggal 7 April 1988 yang disampaikan kepada Amad Amin dan para warga pemilik tanah perihal surat perintah bongkar (bukti P-20);
7. Bahwa kemudian pada tanggal 7 April 1988 Para Penggugat selaku pemilik tanah diundang datang ke kantor Tergugat VI Walikota Jakarta Barat sesuai dengan Udangan tertanggal 5 April 1988, namun disisi lain Walikota Jakarta Barat mengeluarkan surat perintah bongkar pada tanggal yang sama yakni tanggal 7 April 1988 hal itu menunjukan Tergugat VI Walikota Jakarta Barat telah bertindak melawan hukum, serta terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, lihat bukti P-20 di atas;
8. Bahwa tanah milik Para Penggugat belum pernah dijual kepada pihak manapun akan tetapi Tergugat I telah mengajukan Ijin Lokasi/Ijin Penunjukkan penggunaan tanah kepada Gubernur DKI Jakarta, tanpa suatu alas hak yang sah, Kemudian tanpa suatu dasar kepada BKPMMD Tergugat V telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BPKMD) DKI Jakarta atas nama Gubernur DKI Jakarta Nomor 020/-1.711.52/PMDNA/I/1988 tanggal 6 Juni 1988, tentang Ijin Lokasi/Ijin Penunjukkan Penggunaan tanah seluas 94.869 M2 kepada PT. Rajawali Citra televisi Indonesia, dimana diatur dalam Menetapkan bagian Kedua : Ijin ini diberikan dengan syarat-syarat:dst bagian ke II, poin 2 "Pembebasan/Pembelian Tanah Harus

Hal. 5 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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

Dilakukan Atas Dasar Suka Sama Suka Atau Tanpa Ada Paksaan Dan Dengan Harga Ganti Rugi Yang Disepakati Bersama (bukti P-21);

Ternyata ketentuan ini tidak dilaksanakan sepenuhnya oleh Tergugat I, Tergugat I hanya membayar ganti rugi tanah kepada 9 pemilik tanah, sedangkan sisanya sebanyak 25 pemilik tanah yakni salah satunya Para Penggugat belum dibayar ganti ruginya hingga saat ini;

9. Bahwa Tergugat I pernah berjanji kepada Para Penggugat pemilik tanah bahwa tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut akan dibayar setelah selesai dipagar, ternyata setelah selesai dipagar sekitar bulan Juli 1988, Tergugat I tetap tidak membayar tanah milik Para Penggugat tersebut;

10. Bahwa atas tanah milik Para Penggugat tersebut oleh Tergugat I telah mengajukan SK hak kepada Gubernur DKI Jakarta tanpa suatu alasan hak yang sah, dan masih dalam status sengketa akan tetapi Kepala Badan

Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BPKMD) DKI Jakarta atas nama Gubernur DKI Jakarta telah mengeluarkan SK Nomor 1.711.2/18/09-03/03/B/PMDN/1990, tertanggal 9 Oktober 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia, dimana diatur dalam konsiderans SK tersebut point 3 "bahwa tanah-tanah tersebut

diperoleh pemohon (PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia) dengan pembebasan langsung dari masing-masing bekas pemilik secara beruntun

sesuai dengan daftar lampiran surat tanggal 28-5-1990 Nomor 1.711.2/269/03/HGB/B/1990 (Bukti P-22);

Ternyata tanah-tanah yang dibebaskan dan dibayar ganti rugi oleh Tergugat I pada tahun 1988 hanya 9 pemilik tanah, sedangkan sisanya sebanyak 25 pemilik tanah yakni salah satunya Para Penggugat hingga saat ini belum dibayar ganti ruginya;

11. Bahwa tanah milik Para Penggugat telah dibuat akte jual beli Notaris dan PPAT Muhani Salim, S.H, Nomor 94, tanggal 15 April 1988 antara PT Bank Bumi Daya yang dikuasakan kepada PT Gubah Nusa Semesta selaku penjual kepada PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli atas 2 bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 337 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Kebon Jeruk luas seluruhnya 87.862 M2, Akte Pengikatan untuk pelepasan hak atas tanah Nomor 176 tanggal 27 Februari 1988 dan Akte Perjanjian Tambahan Nomor 92 tanggal 15 April 1988 (Bukti P-23 dan P-24);

12. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 337 dan 313 tersebut

tanah milik Para Penggugat telah disertifikatkan oleh Tergugat I menjadi Sertifikat HGB Nomor 5626/Kedoya 12 Oktober 1990 seluas 90.870 M2 atas

nama PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia (lihat bukti P-3 di atas);

13. Bahwa Sertifikat HGB Nomor 5626/Kedoya seluas 90.870 M2 diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal

Daerah (BPKMD) DKI Jakarta atas nama Gubernur KDKI Jakarta Nomor 1.711.2/18/09-03/03/B/PMDN/1990 tanggal 9 Oktober 1990 atas nama PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia, yang telah dijamin dan dipasang

Hipotik kepada Bank Dagang Negara dengan nilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), lihat bukti P-22 di atas;

14. Bahwa permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah Para Penggugat, oleh Tergugat IV ke Kantor Agraria Jakarta Barat, kemudian Tergugat VI dengan

mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 92, 83, 95, 85, 76, 77, 78, 97, 79, 94, 100, 101, 81, 82, 90, 98, 104, 93, 99 103 dan 91 maupun Sertifikat Hak Milik 313/Kedoya atas nama Bank Bumi Daya dan Sertifikat HGB Nomor 5626/Kedoya tanggal 12 Oktober 1990 atas nama Tergugat I, proses permohonan sertifikat tersebut tidak diumumkan di kantor kelurahan Kedoya maupun Kelurahan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, diterbitkan sertifikat tersebut tidak sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah R.I Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 18 ayat (2) dan (3), karena tanah masih dalam keadaan sengketa;

15. Bahwa sesuai keterangan Lurah Kedoya dan Lurah Kebon Jeruk Jakarta Barat bahwa tanah-tanah milik Para Penggugat telah dibuatkan Akte Jual

Hal. 7 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



Beli Notaris H.S. Loemban Tobing, SH., kepada Tergugat IV dengan akte Nomor 60A//1969, tanggal 13 Mei 1969, hal tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan para pemilik tanah yakni Para Penggugat, perbuatan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan tanpa suatu

hak yang sah. Dengan demikian menurut hukum semua akte-akte sebagaimana disebutkan di atas mengandung cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak berlaku dan tidak sah;

16. Bahwa akte Notaris G.H.S. Loemban Tobing Nomor 107/XII/1968 tanggal 5

Desember 1968 dan Nomor 113/XII/1968 tanggal 5 Desember 1968 letak tanah-tanahnya ada di wilayah Kelurahan Kedoya akan tetapi yang menjadi saksi dan yang menandatangani dalam akte tersebut adalah Lurah Kebun Jeruk Bapak Muhammad Umar dan Kepala Lingkungan I Kebon Jeruk Mihammad Tohir;

17. Bahwa menurut penjelasan dari Tergugat VI Walikota Jakarta Barat bahwa tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut dibeli oleh Tergugat IV PT. Bumi Daya dan Tergugat II H. Muhasyim dengan menggunakan Akte Jual Beli G.S.H. Loemban Tobing. S.H, Notaris di Jakarta dan setelah diminta penjelasan dari Muhani Salim, S.H Notaris/PPAT Jakarta selaku protokol dari G.S.H Loemban Tobing, S.H., menjelaskan bahwa akte yang dibuat tahun 1968, 1969 dapat di cek dan diminta penjelasannya dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena akte tahun 1968, 1969 sudah diserahkan arsipnya di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

18. Bahwa G.H.S Loemban tobing, S.H Notaris di Jakarta meskipun telah mengeluarkan akte-akte tersebut sebagaimana disebut pada Nomor 17 tersebut di atas secara melawan hukum dan tanpa suatu alas hak yang sah akan tetapi ia tidak dapat dilibatkan sebagai Tergugat atau salah satu pihak dalam gugatan ini karena beliau telah meninggal dunia;

19. Bahwa orang tua Para Penggugat baik yang telah meninggal dunia maupun Para Penggugat yang masih hidup tidak pernah memberi kuasa dibawah tangan kepada Tergugat II (H. Mohammad Asim) dan H Abdullah bin H. Daud untuk menjual dan mengurus sertifikat-sertifikat atas tanah milik Para Penggugat sesuai data yang diperoleh Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Dibawah Tangan yang dibuat tertanggal 27 November 1967 dibuat dalam bentuk formulir yang tinggal diisi nama-nama para pemilik tanah, bukti surat kuasa tersebut diduga dibuat oleh Tergugat II dengan merekayasa tanda tangan dan cap jempol para pemilik tanah (bukti P-25);

20. Bahwa Surat Kuasa Dibawah Tangan tertanggal 27 November 1967 dan akte-akte jual beli sebagaimana disebutkan pada nomor 19 di atas secara hukum dapat dilihat direkayasa, tidak benar dan cacat hukum, karena orang tua Para Penggugat atau Penggugat langsung tidak pernah memberi kuasa kepada H. Mohammad Asim Murtani alias H. Muhasyim maupun H. Abdullah bin H. Daud, hal tersebut terbukti dengan adanya tanda tangan para pemilik tanah pada surat kuasa dibawah tangan tersebut yang dicantumkan dalam akte-akte jual beli tersebut di atas:

- Disebut kuasa dibawah tangan tanggal 3 Maret 1967 atas nama Alil bin Djeni tersebut adalah sangat tidak benar karena almarhum Alil bin Djeni telah meninggal dunia pada tahun 1946;
- Disebut kuasa dibawah tangan tanggal 26 Agustus 1967 atas nama Asad bin Djeni tersebut adalah sangat tidak benar karena almarhum Asad bin Djeni telah meninggal dunia pada tahun 1940;
- Disebut kuasa dibawah tangan tanggal 26 Agustus 1967 atas nama Taimin bin Siing tersebut adalah sangat tidak benar karena almarhum Taimin bin Siing telah meninggal dunia pada tahun 1948;
- Disebut kuasa dibawah tangan tanggal 10 Maret 1967 atas nama Tairin bin Djoden adalah sangat tidak benar karena almarhum Tairin bin Djoden telah meninggal dunia pada tahun 1953; (bukti P-26, P-27, P-28, dan P-29);

Para pemilik tanah tersebut tidak mungkin dapat menandatangani akte-akte jual beli tersebut karena para pemilik tanah sudah meninggal lebih dahulu sebelum akte-akte tersebut dibuat;

21. Bahwa sesuai penjelasan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam surat Nomor W7.Dc.Hc. 7456/XI/2001/03 tanggal 30 November 2001 yang ditujukan kepada (1). H. Saidi bin Minan, (2) H. Raiman bin Djemeng dan surat W7.Dc.Hc.7455/XI/2001/03 tanggal 30 November 2001 disampaikan kepada (1) Saali bin Kosim, (2). Musa bin Djimun, (3) Husin bin Ainin yang menjelaskan

Hal. 9 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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

bahwa akte jual (1) Nomor 62A//1969 tanggal 13 Mei 1969, (2), Nomor 61A//1969 tanggal 13 Mei 1969, (3) Nomor 102/XI/1968 tanggal 5 Desember 1968, (4) Nomor 107/XII/1968 tanggal 5 Desember 1968, (4) Nomor 107/XII/1968 tanggal 5 Desember 1968, setelah di cek di arsip dan buku register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ternyata tidak tersimpan, dengan demikian akte-akte jual beli sebagaimana dimaksud diduga palsu dan sangat diragukan kebenarannya (bukti P-30 dan P-31);

22. Bahwa sebagian tanah warga telah diberikan pembayaran ganti rugi oleh Tergugat I pada tahun 1988 dan 1989 sejumlah 9 pemilik tanah dan saat itu pembayaran dilakukan di Kantor Walikota Jakarta Barat, di lokasi PT. RCTI di Kantor Bimantara Kebon Sirih, dan di Kantor Kelurahan Kedoya yang tanah girik masing-masing pemilik yaitu:

1. Ahli waris almarhum Ainin bin Urim, Girik C Nomor 852 P.138 D.III. + 4.560 M2;
2. H.Serin bin Siing, girik C Nomor 938 P. 137 S.V.....+ 3.620 M2;
3. Aliman bin Sidi, girik C Nomor 2291 P. 138 D.III.....+ 960 M2 ;
4. Ahli waris almarhum Tairim bin Djoden, girik C Nomor 1560 P.137 S.V.....+ 7.500 M2;
5. Ahli waris almarhum Salim bin Ketong, girik C No 1560 P. 136 D.III.....+ 1.230 M2;
- 6..... Sawali bin Siing, girik C Nomor 939 P.138 D.III..... + 520 M2;
- 7..... Ahli waris almarhum Bantong bin Madum, girik C Nomor 600 P. 137 S.V.....+ 3.950 M2;
- 8..... Ahli waris almarhum Beah bin Buang, girik C Nomor 958 P.138 D.III.....+ 1.310 M2;
- 9..... Ahli wris Yasin bin Ahmad, asal girik C Nomor 2022 P.138 D.III.....+ 800 M2: + + 24.450 M2.

10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa sesuai surat pernyataan Saaman bin Tairin yang dibuat dan dibacakan dihadapan Trismorini Asmawel, S.H., Notaris di Jakarta Nomor 845/L/2004 tanggal 11 Oktober 2004, pada pokoknya menerangkan:

- Tanah milik Tairin bin Djoden girik C Nomor 1560 Persil 137 S V seluas 7.500 M2 yang terletak di Kampung Perjuangan, Kebun Jeruk, Jakarta Barat telah dibayar ganti ruginya oleh PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia di Kantor PT. Bimantara pada awal bulan April 1988;
- Pada saat pembebasan tanah oleh PT. RCTI warga pemilik tanah sebanyak 34 pemilik tanah dan yang baru menerima pembayaran dari PT. RCTI 9 pemilik tanah yaitu Saaman bin Tairin dkk. Sedangkan 25 pemilik tanah lainnya yaitu Saali bin Kosim, dkk, belum menerima pembayaran ganti rugi tanahnya, (bukti P-32);

24. Bahwa sesuai surat pernyataan Muslih bin Bantong yang dibuat dan dibacakan dihadapan Trismorini Asmawel, S.H., Notaris di Jakarta Nomor 846/L/2004 tanggal 11 Oktober 2004, pada pokoknya menerangkan:

- Tanah milik orang tuanya almarhum Bantong bin Madum girik C Nomor 600 Persil 137 S V seluas 3.950 M2 yang terletak di Kampung PerjuanganKebun Jeruk, Jakarta Barat, telah dibebaskan oleh PT. RCTI dan telahdibayar ganti ruginya di Kantor Walikota Jakarta Barat pada awal bulan April 1988;
- Pada saat pembebasan tanah oleh PT. RCTI warga sertifikat tanah sebanyak 34 pemilik tanah dan yang baru menerima pembayarannya dari PT. RCTI 9 pemilik tanah yaitu Saaman bin Tairin. dkk. Sedangkan 25 pemilik tanah lainnya yaitu Saali bin Kosim, dkk. belum menerima pembayaran ganti rugi tanahnya, (bukti P-33);

25. Bahwa ketika tanah Para Penggugat tersebut akan digusur oleh Tergugat I

dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III, maka pada saat itu Penggugat mengajukan permohonan perlindungan hukum ke DPR RI melalui Fraksi Karya Pembangunan DPR RI, tanggal 21 Juni 1988, kemudian oleh pihak DPR RI mengundang Para Pihak termasuk pihak Tergugat I sehingga DPR RI berkesimpulan mengeluarkan memorandumnya yang disampaikan kepada Walikota Jakarta Barat, tanggal 22 November 1988 perihal pengaduan masyarakat Kampung Perjuangan Kelurahan Kedoya, Kecamatan

Hal. 11 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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

Kebun Jeruk, Jakarta Barat, masalah tanah mereka yang terkena proyek pembangunan stasiun TV Swasta PT. RCTI yang pada prinsipnya akan menyelesaikan pembayarannya diatur melalui Walikota Jakarta Barat akan tetapi surat DPR RI tersebut tidak mendapat penyelesaian dan tanggapan dari Tergugat I; (bukti P-34)

26. Bahwa disamping itu dalam upaya Para Penggugat mempertahankan dan mengurus hak atas tanah miliknya tersebut, Para Penggugat telah menyampaikan penolakan dan keberatan serta perlindungan hukum baik secara lisan maupun tertulis kepada instansi-instansi pemerintah: Kelurahan Kedoya, Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Kebun Jeruk, Walikota Jakarta Barat, Wakil Gubernur DKI Jakarta, Gubernur DKI Jakarta, Direktur Utama PT. RCTI, Menteri Dalam Negeri, fraksi Demokrasi Indonesia Perjuangan DPR RI, Ketua/Anggota Komisi I) DPR RI cq. Ketua Sub Pertanahan Komisi II DPR RI dan Presiden RI Sejak tahun 1988 hingga tahun 2004, sesuai surat-suratnya (bukti P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, P-44, P-45, P-46, P-47 dan P-48) dan bukti-bukti sebagaimana disebut pada poin 3 di atas;

27. Bahwa atas pengaduan dan penolakan Para Penggugat baik secara lisan maupun dengan surat sebagaimana dimaksud pada poin 3 di atas tersebut mendapatkan jawaban dan tanggapan dari Wakil Presiden RI, MPR RI, Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Pimpinan fraksi Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan (bukti P-49, P-50, P-51 a P-51b dan P-52);

28. Bahwa sesuai surat PT. Bank Mandiri (Persero) ex Bank Bumi Daya Nomor LGL. 109/2000 tanggal 8 Mei 2000 yang disampaikan kepada Walikota Jakarta Barat pada butir 2 menarangkan bahwa Bank Bumi Daya memperoleh hak atas tanah-tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Kedoya dan akte-akte jual beli Notaris G.H.S Loemban Tobing, S.H., kemudian dijelaskan bahwa tanah milik atas nama Sopiah binti Keming girik C 2371, dan atas nama H. Gufroni girik C 5790 dan atas nama Saalih bin Timin girik C 1459 dan atas nama Amat bin Pungut girik C 656 dinyatakan oleh Bank Mandiri ex Bank Bumi Daya tidak pernah dibeli dan bukan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Kedoya; (Bukti P-53)

29. Bahwa dalam upaya penyelesaian ganti rugi tanah milik Para Penggugat tersebut di atas Tergugat IV, Walikota Jakarta Barat telah mengundang para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak untuk diupayakan penyelesaiannya akan tetapi upaya tersebut tidak mendapatkan hasilnya karena diduga Walikota Jakrta Barat sejak penggusuran hingga sekarang masih berpihak kepada Tergugat I dan tidak melindungi hak-hak rakyatnya, hal tersebut dilihat dari surat-suratnya (Bukti P-54, P-55, P-56, P-57, P-58 dan P-59);

30. Bahwa disamping itu meskipun Para Penggugat telah menyampaikan permohonan berulang kali kepada Gubernur KDKI Jakarta akan tetapi tidak mendapat perhatian dan penanganan sebagaimana mestinya, Penggugat beranggapan Gubernur KDKI Jakarta juga telah berpihak kepada Tergugat I, hal itu dibuktikan dengan surat-surat (bukti P-60, P-61, P-62, P-63, P-64 dan P-65);

31. Bahwa meskipun Para Penggugat berulang kali menyampaikan protes atas penggusuran tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat I dan mengharapkan adanya penyelesaian yang arif dan bijaksana dari Tergugat I untuk menyelesaikan pembayaran ganti rugi tanah sebagaimana dimaksud diatas akan tetapi hingga saat ini Tergugat I tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikannya, hal itu terbukti dari surat-surat Tergugat I antara lain:

- Surat PT. RCTI kepada Sali Nomor B/049/V/907RCTI/Security tanggal 15 Mei 1990 perihal Undangan;
- Surat PT. RCTI kepada Jamhuri Nomor B/049/V/90/RCTI/Security tanggal 15 Mei 1990 perihal Undangan;
- Surat PT. RCTI kepada Musa Nomor B/050A//90/RCTI/Security tanggal 17 Mei 1990 perihal Undangan;
- Surat Direktur PT. RCTI kepada Pimpinan Fraksi Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia Nomor 42-PDIP/PT.RCTI F & A/MY/IX/00 tanggal 21 September 2000 perihal pengukuran ulang lokasi tanah RCTI;
- Surat Direktur Utama PT. RCTI kepada Saali Cs. tanggal 17 Oktober 2002 tentang Direktur Utama bersedia menerima perwakilan warga untuk bertatap muka atau bersilaturahmi;
- Surat Memorandum Kepala Seksi Securty PT. RCTI kepada Saali Cs. Tentang pada dasarnya pihak PT. RCTI tidak keberatan warga melakukan unjuk rasa;

Hal. 13 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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

Dari surat-surat tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I PT. RCTI tidak ada niat dan itikad baik untuk menyelesaikan ganti rugi tanah kepada warga Para Penggugat yang belum menerima pembayaran ganti rugi tanahnya; (bukti P-66, P-6, P-68, P-69, P-70 dan P-72);

32. Bahwa dalam rangka meminta penjelasan dari pihak-pihak yang terkait kuasa Penggugat telah menyampaikan surat kepada:

- H. Muhasyim Murtani Nomor 16/UT-UM/II/2002 tanggal 24 Pebruari 2002 perihal Udangan dan mohon penjelasan;
- H. Muhasyim Murtani Nomor 23/UT-Um/III/2002 tanggal 7 Maret 2002 perihal Undangan dan mohon Penjelasan;
- Direktur Utama PT. RCTI Nomor 29AJT-Um/III/2002 tanggal 26 Maret 2002 perihal mohon penjelasannya;
- Bambang Triatmodjo Nomor 45/UT-Um/V/2002 tanggal 10 Mei 2002 perihal mohon Penjelasan;
- Surat Kantor Advokat & Pengacara Umar Tuasikal, S.H & Associates kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah DKI Jakarta Nomor 110/UT-UM/XI/2001 tanggal 8 November 2001 perihal mohon Penjelasan dan legalisir SK Gubernur KDKI Jakarta Nomor 020.1.711.52/PMDN/VI/1998 tanggal 6 Juni 1998;
- Surat Penjelasan Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Dki Jakarta kepada pimpinan Kantor Advokat & Pengacara Umar Tuasikal, SH & Associates, Nomor 1539/1.711.52 tanggal 22 November 2001 perihal penjelasan mengenai SK Gubernur KDKI Jakarta mengenai pemberian hak atas tanah; (Bukti P-73, P-74, P-75, P-76, P-77, dan P-78);

33.

Bahwa sesuai surat Direktur PT. RCTI Nomor 142-Pb/P/RCTI/F&A/MY/IX/00 tanggal 21 September 2000, yang disampaikan kepada Pimpinan Fraksi PDIP DPR RI, yang pada butir 1, bagian terakhir berbunyi : "bahwa PT.RCTI memperoleh tanah *a quo* tidak berdasarkan pembebasan langsung dari masyarakat, melainkan berdasarkan jual beli dengan pelepasan hak atas tanah dari Bank Bumi Daya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjelasan PT. RCTI tersebut sangat bertentangan dengan Kedua SK Gubernur DKI Jakarta dan tidak sesuai dengan kenyataan bahwa Tergugat I telah membebaskan membayar kepada 9 Pemilik tanah pada bulan April 1988;

34.

Bahwa atas tanah milik Para Penggugat tersebut, kuasa para Penggugat telah menerima penjelasan melalui surat dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, Nomor 2040/03/IV/PPT/1.711.5/2001 tanggal 13 Desember 2001, tentang asal-usul dan riwayat sertifikat hak tanah; (bukti P-79)

35.

Bahwa pada tanggal 4 Maret 2002 Tergugat II (H. Muhasyim) telah datang ke kantor kuasa Penggugat, dan membuat surat pernyataan tanggal 4 Maret 2002 yang menyatakan mengenai tuntutan warga Saali, dkk kepada Tergugat I (PT. RCTI) dan Tergugat IV (PT. Bank Mandiri ex BBD) silahkan saja saya (H. Muhasyim) tidak keberatan;

36.

Bahwa untuk diketahui kondisi lokasi tanah Para Penggugat sesuai peta tahun 1972, 1988 yang dikeluarkan oleh Dinas Pemetaan dan Pengukuran tanah Pemerintah DKI Jakarta, yang menggambarkan kondisi tanah Para Penggugat pada tahun 1972 sampai dengan tahun 1988 sebelum digusur setelah digusur, kemudian peta tahun 1995-1996, 1996, 1997 yang dikeluarkan Dinas Pemetaan dan Pengukuran tanah Pemerintah DKI Jakarta, yang menggambarkan kondisi tanah para Pengugat pada tahun 1997 sampai dengan tahun 1995 ; (bukti P-81, P-82, P-83 dan P-84);

37.

Bahwa sebagai penjelasan gambar situasi persil masing-masing pemilik Penggugat dengan penjelasan girik dan persilnya sesuai gambar persil tahun 1986-1987, kemudian gambar situasi PT. RCTI dan Lingkungan sekitarnya di atas tanah Para Penggugat gambar tahun 2003 - 2004 ; (bukti P-85 dan P-86);

Hal. 15 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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

38.

Bahwa Para Penggugat juga telah melaporkan tindakan Penggusuran dan pembongkaran tanah milik Para Penggugat kepada Ketua Komisi Ombusman Nasional telah mendapatkan perhatian dari instansi tersebut, sesuai dengan surat Nomor 044/KON-Srt. 1105/X/2000-Wn tanggal 25 Oktober 2000; (bukti P-87);

39.

Bahwa Tergugat II (H.Muhammad Asim Murtani als. Muhammad Asmi Murtani Als Muhasyim) dan almarhum H. Abdullah Bin H. Daud diduga telah menjual tanah Para Penggugat tersebut secara melawan hukum tanpa suatu hak yang sah;

40.

Bahwa pada saat penggusuran tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut, Tergugat III (PT. Gubah Nusa Semesta) telah membantu Tergugat I memagar dan menggusur tanah milik Para Penggugat tersebut secara melawan hukum tanpa suatu hak yang sah;

41.

Bahwa peranan Tergugat III sebagai badan hukum patut dipertanyakan karena Tergugat III adalah pihak yang melakukan pengukuran, pemagaran, penggusuran dan pembangunan atas tanah-tanah milik Para Penggugat sedangkan Para Penggugat tidak pernah menjual tanah-tanah miliknya kepada Tergugat III;

42.

Bahwa Tergugat IV (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk ex Bank Bumi Daya) diduga telah membantu merekayasa adanya jual beli tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut secara melawan hukum tanpa suatu hak yang sah;

43.

Bahwa Tergugat V (Badan Koordinasi Pengawasan Modal Daerah) DKI Jakarta,

16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengeluarkan ijin Lokasi/Ijin Penunjukkan Penggunaan dan Surat Keputusan Ketua Badan Koordinasi Pengawasan Modal Daerah DKI Jakarta atas nama Gubernur KDKI Jakarta kepada Tergugat I (PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia) di atas tanah-tanah milik Para Penggugat, dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, secara melawan hukum tanpa didasarkan pada suatu alas hak yang sah;

44.

Bahwa atas tanah-tanah milik Penggugat, Tergugat VII (Kantor Pertanahan Jakarta Barat) telah menerbitkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Nomor 92 dan lainnya, 95, 85,76,77,78,97,79,94,100,101,81,82,90,98,104,93,99,103, 91 yang dikonversikan ke Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Kedoya seluas 76.799 M2 atas nama Bank Bumi Daya kemudian Sertifikat Nomor 313/Kedoya tersebut dikonversikan lagi ke Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5626/Kedoya atas nama PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia seluas 90.870 M2 yang diduga direkayasa data-datanya secara melawan hukum tanpa suatu alas hak yang sah;

45.

Bahwa dalam upaya Tergugat I menguasai tanah milik Para Penggugat tersebut telah dibuat Akte Jual Beli atas tanah Para Penggugat yakni PT.Gubah Nusa Semesta membuat Akte jual beli kepada PT. RCTI di hadapan PPAT Hj. Muhani Salim, S.H, Akte Nomor 94 tanggal 15 April 1988 dan sesuai penjelasannya kepada Penggugat, menjadi pertanyaan kenapa PT. Gubah Nusa Semesta yang menjual dan mengurus surat-suratnya;

Bahwa semestinya Hj. Muhani Salim, SH., Notaris/PPAT ikut digugat dalam perkara ini akan tetapi yang bersangkutan sudah meninggal sehingga secara hukum tidak dapat digugat;

46.

Bahwa Tergugat VI Walikota Jakarta Barat telah mengeluarkan surat perintah bongkar Nomor 1025/-1.785.2 tanggal 7 April 1988 tanpa dasar dan suatu alasan hukum yang sah, terhadap beberapa rumah milik warga yang didirikan di atas tanah milik warga kemudian Tergugat VI ikut membantu

Hal. 17 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I hingga tanah-tanah milik Para Penggugat telah digusur dan dikuasai secara paksa oleh Tergugat I;

47.

Bahwa sebelum kasus tanah milik para Penggugat diajukan permohonan perlindungan hukum ke Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, melalui kuasa Para Penggugat telah menyampaikan surat kepada Direktur Utama PT. RCTI dengan suratnya Nomor 29/UT-UM/I11/2002 tanggal 26 Maret 2002 perihal Mohon penjelasan, akan tetapi tidak mendapat perhatian dan jawaban dari Tergugat I, hal itu menunjukkan Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk memberi penjelasan dan penyelesaian kasus tanah tersebut lihat bukti P-75;

48.

Bahwa atas pengaduan Para Penggugat kepada Komisi II DPR RI, maka DPR RI telah mengeluarkan dan menyampaikan surat kepada Tergugat I Nomor RW06/3188/DPR.RI/2001 tanggal 20 Juni 2001 perihal pembayaran ganti rugi atas tanah Kampung Perjuangan Kebun Jeruk Jakarta Barat namun atas surat tersebut belum mendapatkan jawaban dan perhatian yang sungguh-sungguh dari Tergugat I baik kepada DPR RI maupun kepada Penggugat;

49.

Bahwa sesuai keterangan dari Direktur Utama PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia pada saat rapat kasus tanah sengketa perkara *a quo* di Komisi II DPR. RI, ia menjelaskan bahwa PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia akan membayar ganti rugi tanah tersebut bila ada perintah berdasarkan putusan pengadilan;

50.

Bahwa kemudian Tergugat I menjelaskan pada saat rapat di Komisi II DPR RI, bahwa Tergugat I hanya membebaskan tanah warga pemilik kurang lebih 6.000 M2 keterangan ini tidak sejalan dengan surat-surat sebagaimana dimaksud di atas, yang menerangkan bahwa Tergugat I tidak membebaskan tanah dari para pemilik akan tetapi membeli tanah tersebut dari Bank Bumi Daya;

18

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 teruat 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

51.

Bahwa sesuai hasil rapat di Komisi II DPR RI tanggal 13 September 2000 yang dihadiri oleh pihak (1), Kepala Badan Pertanahan Nasional, (2) Wakil Gubernur DKI Jakarta, (3) Walikota Jakarta Barat, (4) Kepala Pertanahan Jakarta Barat, (5) Dirut PT. RCTI (6). Lurah Kebun Jeruk (7). Lurah Kedoya (8) Saali bin Kosim, dkk beserta kuasanya disepakati bahwa tanah warga dan tanah PT. RCTI akan dicek fisik dan akan diukur ulang;

52.

Bahwa sebagai tindak lanjut dari hasil rapat di Komisi II DPR RI tersebut telah dilakukan pengecekan fisik atas tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut dilokasi PT. RCTI dan hadir dari anggota Komisi II DPR RI yaitu (1). Drs. Sayuti Rahawarin, (2) Ny. Hj. Tumbu Saraswati, S.H. (3). Ny. Ir. Hj. Komariah, (4). Benny Tamara dan (5). I Nyoman Gunawan, S.H. Dimana kepada para pemilik tanah masing-masing telah menunjuk lokasi tanahnya;

53.

Bahwa realisasi rencana pengukuran atas tanah warga dan tanah milik PT.RCTI, yang telah ditentukan waktunya dan akan dilakukan pengukuran oleh Petugas dari Kantor Pertanahan Jakarta Barat, akan tetapi pengukuran tersebut ditolak secara mendadak oleh Tergugat I tanpa alasan yang jelas;

54.

Bahwa pada tanggal 10 Mei 2002 Penggugat dan kuasanya telah mengirim surat kepada Bambang Triatmojo/PT.RCTI di Kantor Bimantara Citra TBK. Sesuai surat Nomor 45/UT-UM/V/2002 tanggal 10 Mei 2002 lihat bukti P-76 diatas. Dan sesuai penjelasan dari Ibu Ati Maruto sekretaris Bambang Trihatmodjo dan sesuai penjelasan Ibu Dita sekretaris Harry Tanoe Soedibyo Presiden Direktur PT. Bimantara Citra, TBK bahwa masalah tanah Penggugat tersebut telah dirapatkan di Kantor PT. Bimantara citra Tbk dan pada kesimpulannya telah diserahkan kepada PT. RCTI untuk diselesaikan permasalahannya;

Hal. 19 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



55.

Bahwa sebelum gugatan ini diajukan oleh Penggugat, telah diupayakan proses penyelesaian secara damai untuk menyelesaikan ganti rugi atas tanah sengketa tersebut, melalui pertemuan dengan Tergugat I yang difasilitasi oleh Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia pada tanggal 13 September 2002, namun itikad baik Penggugat tersebut tidak mendapat perhatian dan tanggapan yang positif dari Tergugat I;

56.

Bahwa menurut keterangan H. Muhasyim bahwa H. Abdullah bin H. Daud telah meninggal dunia sekitar tahun 1987 ahli warisnya yang bernama Mukammad Tohir juga sudah meninggal dunia, dengan demikian menurut hukum H. Abdullah bin H. Daud atau anaknya bernama Muhamad Tohir tidak dapat dilibatkan lagi dalam perkara karena keduanya telah meninggal dunia;

57.

Bahwa perhitungan harga tanah di lokasi dan sekitar Kampung Perjuangan Kebun Jeruk Jakarta Barat saat ini permeter adalah sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

58.

Bahwa Para Penggugat belum membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah-tanah miliknya tersebut di atas karena sejak tahun 1988 hingga saat ini tanah-tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I;

59.

Bahwa pada tahun 2005 Penggugat dengan Para Tergugat telah berperkara perdata Nomor 035/Pdt-G/2005/PN.Jkt.Bar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dalam Putusan Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, dengan demikian Penggugat mempunyai hak menurut hukum secara perdata dapat mengajukan gugatan lagi terhadap Para Tergugat; (Bukti P-88)



60.

Bahwa menurut hukum acara perdata maupun sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 64 K/Sip/1974 tanggal 5 Juni 1975 dibenarkan menurut hukum acara perdata tidak diwajibkan semua ahli waris untuk ikut menggugat dengan demikian gugatan Penggugat telah dengan tepat dan benar diajukan sesuai prosedur hukum yang berlaku;

61.

Bahwa karena Tergugat, telah menguasai tanah milik Para Pengugat dibantu oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII secara melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas, dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Barat harus menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;

62.

Bahwa akibat dikuasainya tanah hak/milik Para Penggugat tersebut oleh Tergugat I secara melawan hukum sejak April 1988, Para Penggugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan tanahnya tersebut, untuk itu Para Penggugat menuntut penggunaan tanah tersebut oleh Tergugat I selama 21 tahun, dengan perincian:

1. Perhitungan sewa pemakaian tanah dari
Tahun 1988 sampai dengan 2009. 21
tahun Dengan
Perhitungan nilai sewa tanah seluas:
2.030 M2 pertahun saat ini
Rp40.000,00/M2 x 2.030 M2 x 21 tahun = Rp1.705.200.000,00
2. Penyerahan/pelepasan hak atas tanah
(ganti rugi hak atas tanah)
2.030 M2 x Rp5.000.000,00/M2 = Rp10.150.000.000,00 +
Jumlah Rp11.855.200.000,00
(sebelas miliar delapan ratus lima puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

Hal. 21 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dan untuk menjamin gugatan Para Penggugat, sangatlah beralasan Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat meletakkan sita jaminan terhadap tanah hak/milik para Pengugat girik Nomor C.2370 P.136 D.III tertulis atas nama Saamah binti Tjining seluas 1.430 M2 dan dari asal girik C.241 P 137 S V seluas 600 M2 sehingga luas seluruhnya 2.030 M2 yang terletak di Kampung Perjuangan RT.010 RW.010, Kelurahan Kebun Jeruk, Jakarta Barat dengan batas-batasnya:

Utara : Tanah Emus bin amat sekarang tanah milik PT. RCTI;

Timur : Tanah Saip bin Didjah sekarang dikuasai PT. RCTI;

Selatan : Tanah Sopiah binti Keming sekarang dikuasai PT. RCTI;

Barat : Tanah Djaidi bin Galur sekarang milik Sudanto dan selokan air;

64. Bahwa dikhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II tidak dengan sukarela melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp11.855.200,00 (sebelas juta delapan ratus lima puluh lima ribu dua ratus rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai waktu dilaksanakannya putusan ini;

65. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, autentik dan sah, maka Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi dari Para Tergugat;

Berdasarkan semua hal yang telah dikemukakan tersebut di atas, dimohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk berkenan memutuskan perkara ini dengan suatu putusan yang adil dan berdasarkan hukum sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat: (1). Muhammad Nur bin Muhasip. (2). Romli binti H. Muhasip. (3). Rojali bin H. Muhasip. (4). Solbih bin H. Muhasip. (5). Salbiyah binti Mahbud. (8). Asuri bin H. Muhasip. (9). Muhiyah binti H. Muhasip. (10). Alimin bin H. Muhasip. (11). Muniroh binti Mursid (12). Abdul Kadir bin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhadi. (13). Sri Yuningsih binti Muhadi. (14). Feri Haryanto Bin Muhadi. (15). Lusi rosita Binti Muhadi. (16). Fitria Binti Muhadi. (17). Ajin Bin Muhadi. (18). Ebit Bion Muhadi adalah ahli waris sah dari almarhum H.Muhasip Bin H. Saamin;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai pemilik/pemegang hak yang sah dan berdasarkan hukum atas sebidang tanah sesuai girik C.2370 P. 136 D. III tertulis atas nama Saamah binti Tjining seluas 1.430 M2 dan dari asal girik C.Nomor241 P 137 SV seluas 600 M2 sehingga luas seluruhnya 2.030 M2 yang terletak di Kampung Perjuangan RT.010 RW.010 Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi penggunaan tanah milik Para Penggugat dengan perhitungan sewa selama 21 tahun secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat uang sejumlah Rp1.705.200.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima juta dua ratus ribu rupiah);

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi Penyerahan/pelepasan hak atas tanah milik Para Penggugat secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat uang sejumlah Rp10.150.000.000,00 (sepuluh miliar seratus lima puluh juta rupiah);

7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 5626/Kedoya tanggal 12 Oktober 1990 PT. Rajawal Citra Televisi Indonesia adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Menyatakan akte jual beli tanah antara PT. Gubah Nusa Semesta dengan PT. Citra Rajawali Televisi Indonesia yang dibuat dihadapan PPAT Hj. Muhani Salim, SH., Akte Nomor 94 tanggal 15 April 1988, adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Menyatakan Akte Jual Beli Notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H. Nomor 60A//1969, tanggal 13 Mei 1969, adalah cacat hukum, tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10.Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 77/Kedoya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Kedoya atas nama Bank Bumi Daya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat, adalah cacat hukum, tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal. 23 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



11.

Menyatakan surat keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BPKMD) DKI Jakarta atas nama Gubernur DKI Jakarta Nomor 020/-1.711.52/PMDNA/I/1988 tanggal 6 Juni 1988, tentang Ijin Lokasi/Ijin Penunjukkan Penggunaan tanah seluas 94.869 M2 kepada PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia, adalah cacat hukum, tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

12.

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah milik Para Penggugat ahli waris almarhum H. Muhasip bin H. Saamin Girik Nomor C.2370 P. 136 D.III tertulis atas nama Saamah binti Tjining seluas 1.430 M2 dan dari asal Girik C Nomor 241 P 137 SV seluas 600 M2 sehingga luas seluruhnya 2.030 M2 yang terletak di Kampung Perjuangan RT.010 RW.010 Kelurahan kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

13.

Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp11.855.200,00 (sebelas juta delapan ratus lima puluh lima ribu dua ratus rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai waktu dilaksanakannya putusan ini, sampai tanah tersebut dikosongkan dan diserahkan dalam keadaan semula tanpa dibebani beban-beban apapun;

14.

Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi dari para Tergugat;

15. Jika Pengadilan beranggapan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya walaupun ada banding, kasasi dari Tergugat, *ex aquo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

TERGUGAT I:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Kuasa Para Penggugat Nomor 17/UT-SK/III/2004 tertanggal 4 Maret 2004 cacat formil karena selain pernah dipergunakan Penggugat dalam perkara Nomor 035/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar. di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Nomor 115/Pdt/2007/PT DKI, di Pengadilan Tinggi Jakarta, penyebutan Para Tergugat yang tercantum dalam surat kuasa juga berbeda dengan penyebutan Para Tergugat dalam gugatan Penggugat, sehingga tidak memenuhi syarat formil sebagai surat kuasa khusus sebagaimana ditentukan dalam Pasal 123 ayat (1) HIR (Pasal 147 RBG) dan SEMA Nomor 01/1971 tanggal 23 Januari 1971;

1.

-----Ba
hwa Surat Kuasa Penggugat Nomor 17/UT-SK/III/2004 tertanggal 4 Maret 2004 sudah pernah dipergunakan Para Penggugat dalam perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 035 / Pdt.G / 2005 / PN.JKT.BAR yang telah diutus pada tanggal 2 Februari 2006 dan dalam perkara yang terdaftar di Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 115 / PDT / 2007 / PT DKI yang telah diputus pada tanggal 7 Juni 2007;

2.

-----Ba
hwa dalam perkara *a quo* yakni perkara Nomor 472 / Pdt.G / 2009 / PN.Jkt.Bar., ternyata Surat Kuasa Khusus ini pun dipergunakan kembali oleh Para Penggugat;

3.

-----Ba
hwa oleh karena Surat Kuasa Para Penggugat telah dipergunakan untuk 2 (dua) perkara dengan nomor registrasi perkara yang berbeda satu sama lain (perkara Nomor 035 / Pdt.G / 2005 / PN.JKT. BAR jo. perkara Nomor 15 / PDT / 2007 / PT DKI serta perkara Nomor 472 / Pdt.G / 2009 / PN.Jkt.Bar), maka sifat kekhususannya pun menjadi hilang atau cacat sehingga berdasarkan Pasal 123 ayat (1) HIR (Pasal 147 RBG) dan SEMA Nomor 01/1971 tanggal 23 Januari 1971, Surat Kuasa Para Penggugat menjadi cacat formil;

4.

-----Ba

Hal. 25 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



hwa selain dari itu, ternyata penyebutan Para Tergugat pada Surat Kuasa dengan penyebutan Para Tergugat pada gugatan juga berbeda yakni:

- Penyebutan Tergugat VI pada Surat Kuasa adalah Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sedangkan;
- Penyebutan Tergugat VI pada gugatan adalah Pemerintah Republik Indonesia C.q Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Cq. Gubernur DKI Jakarta/Pemerintah DKI Jakarta Cq. Walikota Jakarta Barat;

1.5. Bahwa demikian pula

- Penyebutan Tergugat VII pada Surat Kuasa adalah Hj.Muhani Salim, SH.. Notaris & PPAT DKI Jakarta, sedangkan;
- Penyebutan Tergugat VII pada gugatan *a quo* adalah Kepala Kantor Pertanahan;

1.6. Bahwa oleh karena telah terbukti bahwa selain Surat Kuasa Para Penggugat telah pernah dipergunakan dalam perkara Nomor 035 / Pdt.G /2005 / PN.JKT.BAR yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 2 Februari 2006, jo. perkara Nomor 115 / PDT / 2007 /PT DKI yang telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jakarta tertanggal 7 Juni 2007, dan juga penyebutan para pihak yang tercantum dalam surat kuasa khusus dengan para pihak yang tercantum dalam gugatan sebagaimana tersebut di atas berbeda satu sama lain, maka dengan mendasarkan pada Pasal 123 ayat (1) HIR (Pasal 147 RBG) dan SEMA Nomor 01/1971 tanggal 23 Januari 1971, Surat Kuasa Penggugat adalah cacat formil. Oleh karena surat kuasa Para Penggugat yang dijadikan dasar dalam mengajukan gugatan terbukti cacat formil, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

2. Gugatan Para Penggugat Telah Daluwarsa

2.1. Bahwa transaksi jual beli Tergugat IV atas tanah-tanah objek sengketa semula terjadi/dilaksanakan pada periode Desember 1968 dan Mei 1969, yang kemudian dialihkan kepada Tergugat I pada tahun 1988; Sedangkan Para Penggugat baru mengajukan keberatan/gugatan pada tahun 2009 atau setidaknya-tidaknya baru mengajukan keberatan tahun 2005. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa sebelum Tergugat IV mengalihkan tanah-tanah objek sengketa kepada



Tergugat I, Tergugat IV telah menguasai tanah objek sengketa 20 tahun, dan dalam kurun waktu tersebut (tahun 1968 sama dengan tahun 1988), tidak pernah ada pihak yang berkeberatan atas transaksi pembelian oleh Tergugat IV dimaksud;

- 2.2. Bahwa dengan berdasarkan pada Pasal 1963 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut: " Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak (ic objek sengketa) memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa dengan penguasaan selama dua puluh tahun" dan, Pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi:

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk", disamping itu pula, Yurisprudensi MA Nomor 408 K/Sip/1973, yang menyatakan: "....., karena Para Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhumah Ny. R dan anak-anaknya, hak para Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (*rechtsverwerking*)";

Maka berdasarkan atas ketiga hal tersebut di atas, sudah dapat dipastikan dan terbukti bahwa gugatan Para Penggugat telah daluwarsa;

- 2.3. Bahwa oleh karena Tergugat IV merupakan pemilik yang sah atas tanah-tanah objek sengketa baik berdasarkan Pasal 1963 jo Pasal 1967 KUHPerdata maupun berdasarkan akte otentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT GHS Loemban Tobing, dimana Tergugat IV telah membayar harga tanah objek sengketa kepada para pemilik asal pada tahun 1968 dan mengenai hal ini telah diakui oleh Tergugat II dalam jawaban lisannya yang telah disampaikan dalam sidang perkara Nomor 471/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar (*vide* Berita Acara Persidangan), maka terbukti Para Penggugat sudah tidak mempunyai hak atas tanah

Hal. 27 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



objek sengketa, karenanya sudah sepatutnya bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

3. Para Penggugat telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan karena berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap orang atau badan hukum yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan;

3.1. Bahwa menurut Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah dinyatakan bahwa " Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

3.2. Bahwa dalam perkara *a quo*, sebelum objek sengketa beralih menjadi milik Tergugat I pada tahun 1988, pemilik sah atas tanah-tanah objek sengketa adalah Tergugat IV/dahulu BBD/BNI Unit IV berdasarkan akte-akte jual beli yang dibuat di hadapan PPAT GHS Loemban Tobing, S.H. pada tahun 1968;

3.2. Bahwa dalam kurun waktu tahun 1968 sama dengan 1988, atau tepatnya tahun 1974, masing-masing tanah-tanah milik adat/girik tersebut, telah diproses menjadi beberapa sertifikat Hak Milik yang kemudian pada tahun 1980 digabung menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 313/ Kedoya atas nama Bank Bumi Daya. Dalam kurun waktu tersebut, tidak pernah ada pihak-pihak siapapun termasuk juga Para Penggugat, yang mengajukan keberatan atas penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik tersebut;

3.4. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat baru diajukan pada tahun 2009 atau setidaknya tidaknya baru tahun 2005, maka berarti bahwa pengajuan gugatan Para Penggugat telah melampaui kurun waktu lebih dari 5 (lima) tahun sejak sertifikat atas tanah objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa diterbitkan, sehingga dengan mendasarkan atas Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana intinya telah diuraikan di atas, maka Para Penggugat telah kehilangan haknya untuk menuntut hak atas tanah objek sengketa karena lampaunya waktu (daluwarsa);

5.-----Bahwa demikian pula halnya dengan diajukannya gugatan *a quo* setelah melampui kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5626/Desa Kedoya, pada tanggal 8 November 1990, yang terdaftar atas nama Tergugat I (Bukti T-I. 1), dimana perolehan Tergugat I atas objek sengketa telah dilakukan dengan itikad baik dan sah menurut hukum, serta telah secara nyata Tergugat I menguasai objek sengketa dimaksud sejak tahun 1988 hingga tahun 2009 atau setidaknya sampai tahun 2005, tanpa adanya gugatan ke pengadilan dari pihak manapun termasuk Para Penggugat, maka dengan mendasarkan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sudah semakin membuktikan bahwa Para Penggugat sudah kehilangan haknya untuk menuntut Tergugat I;

6. Bahwa oleh karena Para Penggugat baru mengajukan gugatan kepada Para Tergugat tahun 2009 atau setidaknya tahun 2005, sehingga telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun baik dihitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 313 atas nama Bank Bumi Daya, maupun dihitung sejak diterbitkannya SHGB Nomor 5626 sebagaimana tersebut di atas, maka dengan mendasarkan pada Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, para Penggugat sudah tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

4. Kewenangan absolut untuk mengadili perkara *a quo* ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan pada Pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Negeri Jakarta Barat)

4.1. Bahwa gugatan Para Penggugat pada butir 3 paragraf ke-2, butir 8, butir 10, butir 12, butir 14, butir 44, menyatakan sebagai berikut (dikutip):
Butir 3 paragraf ke-2 halaman 3 : " Selanjutnya tanpa suatu alas hak yang sah, atas permohonan dari Tergugat I, maka Tergugat VII telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 5626/Kedoya

Hal. 29 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



tanggal 12 Oktober 1990 atas tanah hak milik Para Penggugat tersebut kepada (menjadi atas nama) PT. Rajawali Citra Relevisi Indonesia Tergugat I "Butir 8 halaman 4 ".....Kemudian tanpa suatu dasar kepala BKPM D Tergugat V telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM D) DKI Jakarta atas nama Gubernur KDKI Jakarta Nomor 020/-1.711.52/PMDN/VI/1988 tanggal 6 Juni 1988, tentang Ijin Lokasi/Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah seluas 94.869 m2 kepada PT Rajawali Citra Televisi Indonesia, dimana diatur dalam";

Butir 10 halaman 4 ".....akan tetapi Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM D) DKI Jakarta atas nama Gubernur KDKI Jakarta telah mengeluarkan SK Nomor 1.711.2/18/09-03/03/B/PMDN/1990, tertanggal 9 Oktober 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Rajawali Citra Televisi Indonesia, dimana diatur";

Butir 12 halaman 5:

"Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 337 dan 313 tersebut tanah milik Para Penggugat telah disertifikatkan oleh Tergugat I menjadi Sertifikat HGB Nomor 5626/Kedoya 12 Oktober 1990 seluas 90.870 m2 atas nama PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia ";

Butir 14 halaman 5:

"Bahwa permohonan sertifikat hak milik atas tanah Para Penggugat, oleh Tergugat IV ke Kantor Agraria Jakarta Barat, kemudian Tergugat VI dengan mengeluarkan sertifikat hak milik Nomor 92,83, 95, 85, 76, 77, 78, 97, 79 94, 100, 101, 81, 82, 90, 84, 104, 93, 99, 103 dan 91 maupun Sertifikat Hak Milik 313/Kedoya atas nama Bank Bumi Daya dan Sertifikat HGB Nomor 5626/Kedoya tanggal 12 Oktober 1990 atas nama Tergugat I, proses permohonan sertifikat tersebut tidak diumumkan dikantor Kelurahan Kedoya maupun Kelurahan Kebon Jeruk Jakarta Barat, diterbitkan sertifikat tersebut tidak sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 tahun 1961 Pasal 18 ayat (2) dan ayat (3), karena tanah masih dalam sengketa";

Butir 44 halaman 12:



"Bahwa atas tanah-tanah milik Para Penggugat, Tergugat VII (Kantor Pertanahan Jakarta Barat) telah menerbitkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Nomor 92 dan lainnya, 95, 85, 76, 77, 78, 97, 94, 100, 101, 81, 92, 90, 98, 104, 93, 99, 103, 91 yang dikoversikan ke Sertifikat Hak Milik Nomor 313 / Kedoya seluas 76.799 m2 atas nama Bank Bumi Daya kemudian sertifikat Nomor 313/ Kedoya tersebut dikonversikan ke Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5626 / Kedoya atas nama PT.Rajawali Citra Televisi Indonesia seluas 90.870 m2 yang diduga direkayasa data-datanya secara melawan hukum, tanpa suatu alas hak yang sah";

4.2. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut telah secara nyata memperlihatkan bahwa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah:

- Keabsahan Penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 92 dan lainnya, 95, 85, 76, 77, 78, 97, 94, 100, 101, 81, 92, 90, 98, 104, 93, 99, 103, 91 yang dikoversikan ke Sertifikat Hak Milik Nomor 313 / Kedoya seluas 76.799 m2 atas nama Bank Bumi Daya kemudian Sertifikat Nomor 313/Kedoya tersebut dikonversikan ke Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5626/Kedoya atas nama PT Rajawali Citra Televisi Indonesia seluas 90.870 m2 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Barat; serta
- Keabsahan Penerbitan SK Nomor 1.711.2/18/09-03/ 03/ B/ PMDN/1990, tertanggal 9 Oktober 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Rajawali Citra Televisi Indonesia oleh Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM) DKI Jakarta atas nama Gubernur DKI Jakarta, yang *notabene* kesemuanya itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

4.3. Bahwa dengan mendasarkan pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi "Seseorang 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

Hal. 31 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan atau rehabilitasi";

Maka sudah merupakan suatu keharusan bahwa yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dan bukan Pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Negeri Jakarta Barat);

4.4. Bahwa oleh karena secara yuridis yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Kewenangan Absolut), maka sudah sepatutnya bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

5. Para Penggugat tidak memiliki kualitas hukum untuk mengajukan gugatan;

1.

Bahwa sesuai posita gugatan pada butir 2 dan 3, Para Penggugat mengaku sebagai pemilik tanah Girik Nomor C.2370 P.136 D.III tertulis atas nama Saamah binti Tjining seluas 1.430 m2 dan dari asal Girik C Nomor 241 P 137 S V seluas 600 m2 sehingga luas seluruhnya 2.030 m2;

2.

Bahwa namun demikian ternyata Para Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar peralihan hak tanah girik dimaksud dari Saamah binti Tjining kepada Para Penggugat;

3.

Bahwa dengan tidak jelasnya dasar peralihan hak atas girik tersebut, maka tidak jelas pula hubungan hukum antara Para Penggugat dengan tanah objek sengketa;

4.

Bahwa dengan tidak jelasnya hubungan antara Para Penggugat dengan tanah objek sengketa, maka Para Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum dalam mengajukan gugatan atas tanah Girik Nomor C.2370 dan dari asal Girik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C Nomor 241 P 137 S V tersebut, sehingga sudah sepatutnyalah bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

6. Gugatan Penggugat *error in persona*

6.1. Bahwa secara faktual dan yuridis antara Tergugat I dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dan dalam bentuk apapun sebab:

- a. Dengan mendasarkan atas Akta Perjanjian Pengelepasan Hak Atas Tanah Tertanggal 15 April 1988 Nomor 94 yang dibuat oleh Muhani Salim S.H., Notaris di Jakarta, oleh dan antara Bank Bumi Daya yang dalam hal ini diwakili oleh PT. Gubah Nusa Semesta, dengan pihak Tergugat I (Bukti T-I. 2), Bank Bumi Daya/Tergugat IV telah melepaskan hak-hak dan kepentingan-kepentingan atas tanah-tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 337/Kebon Jeruk dan Sertifikat Nomor 313/Kedoya, yang terdaftar atas nama Bank Bumi Daya, dengan maksud dan tujuan agar Tergugat I / PT RCTI dapat mengajukan permohonan kepada instansi yang bersangkutan (Kantor Pertanahan) untuk memperoleh Hak Guna Bangunan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang berlaku;
Nampak dengan jelas disini bahwa hubungan hukum yang terjadi hanyalah antara Tergugat I dengan Tergugat IV;
- b. Dalam Pasal 2 pada Akta Perjanjian Pengelepasan Hak Atas Tanah Tertanggal 15 April 1988 Nomor 94 tersebut telah dengan tegas dinyatakan bahwa: "Pihak pertama (Bank Bumi Daya/saat ini sudah menjadi PT Bank Mandiri/Tergugat IV) menjamin pihak kedua (PT.RCTI /Tergugat I), bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain, yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah-tanah tersebut, dengan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut";
- c. Mengikutsertakan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah keliru dan sudah dapat dipastikan bahwa gugatan Para Penggugat salah alamat, karena secara faktual dan yuridis,

Hal. 33 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



hubungan hukum yang terjadi hanyalah antara Tergugat I dengan Tergugat IV;

- 6.2. Bahwa berdasarkan atas hal tersebut, maka gugatan Penggugat keliru dan telah salah alamat (*error in persona*), sehingga sudah sepatutnyalah bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

EKSEPSI TERGUGAT IV:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV;
2. Tergugat IV terlebih dahulu menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Pada tahun 1968 ex Bank Bumi Daya telah membeli tanah Hak Milik Adat C.241 dari Sdr. Saip bin Dijah dengan total seluas 4.160 M2 terletak di Desa/Kelurahan Kedoya Kecamatan Kebon Jeruk sesuai Akte Jual Beli Nomor 103/XII/1968 tanggal 5 Desember 1968 Notaris/PPAT GHS Lumban Tobing;
 - b. Selanjutnya, pada tahun 1969 ex Bank Bumi Daya telah membeli tanah Hak Milik Adat C. 2370 dari sdr. Saamah bin Tjining dengan total seluas 1.385 M2 terletak di Desa/Kelurahan Kedoya Kecamatan Kebon Jeruk sesuai Akte Jual Beli Nomor 60A//1969 tanggal 13 Mei 1969 Notahs/PPAT GHS Lumban Tobing;
 - c. Atas dasar akte jual beli di atas, tanah girik C. 21 dan tanah girik C. 2370 oleh Bank Bumi kedua Girik tersebut digabung menjadi SHM Nomor 313/Kedoya dengan luas seluruhnya 87.862 M² (karena adanya penggabungan dengan SHM lain milik ex Bank Bumi Daya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang juga
berlokasi di desa Kedoya);

- d. Pada tahun 1988, ex Bank Bumi Daya menjual tanah SHM Nomor 313 kepada PT. Gubah Nusa Semesta sesuai Akte Pelepasan Hak atas tanah Nomor 176 tanggal 27 Februari 1988 dan Akte Perjanjian Tambahan Nomor 92 tanggal 15 April 1988 dari Notaris Muhani Salim; Selanjutnya PT. Gubah Nusa Semesta melepaskan hak atas tanah SHM Nomor 313/ Desa Kedoya tersebut kepada PT Rajawali Citra Televisi Indonesia (RCTI);
3. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan
- a. Bahwa dalam posita gugatan butir 2, Para Penggugat mendalilkan selaku ahli waris dari almarhum H. Muhasip bin Saamin dan mendalilkan bahwa semasa hidupnya H. Muhasip bin Saamin memiliki sebidang tanah Girik C.2370 atas nama Saamah bin Tjining seluas 1.430m² dan tanah asal girik C.241 seluas 600². Namun Para Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum antara H. Muhasip bin Saamin dengan Saamah bin Tjining ataupun dengan pemilik tanah Girik C. 241. Selain itu Para Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar peralihan tanah atas nama Saamah bin Tjining maupun tanah Girik C. 241 kepada almarhum H. Muhasip bin Saamin;
- b. Sesuai fakta hukum dalam butir 2 a dan b di atas, ex Bank Bumi Daya telah membeli kedua objek tanah tersebut melalui H. Abdullah bin H.Daud dan Muhamad Asim Murtani (Tergugat II) yang bertindak untuk dan atas nama Saamah binti Tjining dan Saip bin Dijah. Hal tersebut telah dituangkan secara jelas dalam Akte Jual Beli Hal. 35 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



Nomor 103/XI1/1968 tanggal 5 Desember 1968
Notaris/PPAT GHS Lumban Tobing dan Nomor
60A//1969 tanggal 13 Mei 1969 Notaris/PPAT GHS
Lumban Tobing;

- c. Dengan tidak jelasnya hubungan hukum antara Para
Penggugat dengan
tanah objek sengketa tersebut, menurut hukum Para
Penggugat tidak
mempunyai kualitas hukum dalam mengajukan
gugatan ini. Sehingga
gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat
diterima;

4. Eksepsi tentang gugatan Para Penggugat telah daluwarsa atas dasar Pasal
1963 KUHPdata:

- a. Bahwa transaksi pembelian Tergugat IV atas tanah-tanah milik
Sdr.Saip bin Dijah dan Sdr. Saamah bin Tjining terjadi/
dilaksanakan periode Desember 1968, sedangkan Para
Penggugat baru mengajukan gugatan tahun 2005 dan kemudian
tahun 2009 sehingga dapat dikatakan Tergugat IV telah
menguasai tanah lebih dari 20 tahun dan dalam kurun waktu
tersebut tidak pernah ada pihak yang berkeberatan atas transaksi
pembelian Tergugat IV dimaksud;
- b. Bahwa dengan kurun waktu sedemikian lama, gugatan Penggugat
sudah daluwarsa, hal ini diatur dalam Pasal 1963 ayat 1
KUHPdata berbunyi: "Siapa yang dengan itikad baik dan
berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda
tak bergerak (dalam perkara ini adalah tanah objek sengketa)
memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa dengan
penguasaan selama dua puluh tahun;
- c. Bahwa Tergugat IV jelas beritikad baik dalam membeli tanah-
tanah objek sengketa karena sesuai fakta hukum dalam butir 2 a
dan b di atas, transaksi telah dilaksanakan dengan akta otentik
yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT GHS Loemban Tobing dan
Tergugat IV telah membayar harga tanah objek sengketa serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disaksikan ? (dua) orang saksi. Berdasarkan butir a dan b di atas serta Pasal 1963 KUHPdata tersebut, maka Para Penggugat tidak mempunyai alas hak lagi untuk menuntut hak atas tanah objek sengketa karena telah daluwarsa; Sehingga gugatan Para Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Eksepsi tentang gugatan Para Penggugat juga telah daluwarsa atas dasar Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997:
 - a. Bahwa sesuai Akta-Akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT GHS Loemban Tobing, S.H, Tergugat IV/dahulu BBD/BNI Unit IV telah membeli tanah objek sengketa dalam perkara ini. Pada tahun 1974 tanah milik adat/girik tersebut bersama-sama tanah adat/girik yang lain yang dibeli oleh Tergugat IV telah diproses menjadi sertifikat hak milik dan kemudian pada tahun 1980 digabung menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 313 /Kedoya atas nama Bank Bumi Daya;
 - b. Dengan telah disertifikatkan tanah-tanah girik tersebut pada tahun 1974 sedangkan Para Penggugat baru mengajukan gugatan pada tahun 2009 atau setidaknya tahun 2005 berarti Tergugat IV sebagai pemilik telah menguasai tanah lebih dari 5 (lima) tahun. Dalam kurun waktu tersebut tidak pernah ada pihak yang mengajukan keberatan atas penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik tersebut. Bahwa dengan kurun waktu lebih dari 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan namun Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan/gugatan berarti gugatan Para Penggugat sudah daluwarsa, hal mana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang intinya berbunyi: "Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;
 - c. Bahwa Tergugat IV jelas beritikad baik dalam membeli dan menguasai tanah-tanah objek sengketa karena sesuai fakta hukum dalam butir 2 a dan b di atas, transaksi telah dilaksanakan dengan Akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT GHS Loemban Tobing dan Tergugat IV

Hal. 37 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



telah membayar harga tanah-tanah tersebut kepada pemilik serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi;

- d. Berdasarkan hal-hal di atas, Penggugat tidak mempunyai alas hak lagi untuk menuntut hak atas tanah objek sengketa karena telah daluwarsa. Sehingga gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Eksepsi gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*)

- a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah Girik Nomor C.2370 P.136 Dili atas nama Saamah bin Tjining seluas 1430m² dan GirikC Nomor 241 P 137 SV seluas 600m²;
- b. Sesuai fakta hukum dalam butir 2a dan b di atas, tanah Hak Milik Adat C. 2370 yang dibeli oleh ex Bank bumi Daya dari ScV. Saamah bin Tjining adalah seluas 1.385m² dan tanah Hak Milik Adat C.241 yang dibeli oleh ex Bank Bumi Daya dari Sdr. Saip bin Dijah adalah seluas 4.160m²;
- c. Dengan adanya perbedaan luas objek sengketa tersebut, maka letak dan luas sebenarnya yang disengketakan menjadi tidak jelas sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kabur karena objek sengketanya tidak jelas. Gugatan yang demikian patut dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan kabur (*obscur libel*);

EKSEPSI TERGUGAT V:

Kompetensi Absolut:

1. Bahwa, gugatan Penggugat dalam petitum butir 7, 10 dan 11, menuntut agar:

•

----- Sert



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ifikat HGB Nomor 5626/Kedoya atas nama PT. RCTI yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan;

•

----- Sertifikat Hak Milik Nomor 77/Kedoya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Kedoya atas nama Bank Bumi Daya, haruslah dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

•

----- SK Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM) DKI Jakarta atas nama Gubernur DKI Jakarta Nomor 020/-1.711.52/PMDN/VI/1988 tanggal 6 Juni 1983 tentang ijin Lokasi/ Penunjukkan Penggunaan tanah setuas 94.800 M2 kepada PT.RCTI haruslah dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

1. Bahwa, sertifikat-sertifikat di atas maupun SK Kepala Badan Koordinasi penanaman modal Daerah (BKPM) DKI Jakarta adalah merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-perundang yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
2. Bahwa, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: "Seseorang 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

Hal. 39 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

3. Bahwa oleh karenanya yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri (i.e. Pengadilan Negeri Jakarta Barat), maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Gugatan Para Penggugat Sudah Kadaluarsa;

4. Bahwa, begitu pula dalil Para Penggugat dalam petitum butir 7 dan 10 menuntut agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5626/Kedoya atas nama PT. RCTI, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 77/Kedoya dan Nomor 313/Kedoya atas nama Bank Bumi Daya dinyatakan tidak sah dan cacat hukum;
5. Bahwa sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 313/Kedoya pada tahun 1980 maupun Sertifikat HGB Nomor 5626/Kedoya pada tahun 1990 tidak pernah ada pihak manapun termasuk Para Penggugat yang berkeberatan/menggugat atas penerbitan sertifikat tersebut;
6. Bahwa dalam kurun waktu 30 tahun atau setidaknya 20 tahun Para Penggugat baru mengajukan keberatan/gugatan ke Pengadilan kepada pemilik sertifikat, sedangkan ketentuan peraturan Pemerintah Pasal 32 mengatur : "Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak



atas tanah tidak lagi menuntut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

7. Bahwa dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai hak lagi untuk menuntut penguasaan tanah ataupun sertifikat tersebut karena sudah daluwarsa, sehingga gugatan Para Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur;

8. Bahwa, Para Penggugat dalam posita butir 1 dan 2 mengaku sebagai ahli waris dari almarhum H. Muhasip bin Saamin yang memiliki sebidang tanah, girik C.Nomor 2370 P. 136 D.III, luas 1.430 M2 tertulis atan nama Saamah binti Tjining dan asal Girik C.Nomor 241 P 137 SV seluas 600 M2;
9. Bahwa, keberadaan Girik C. Nomor 2370 P.136 D.MI diragukan keabsahannya, karena Para Penggugat dalam gugatannya selain tidak jelas mendalilkan hubungan hukum Saaman binti Tjining dengan Para Penggugat juga tidak jelas dalam mendalilkan dasar perolehan/peralihan hak atas tanah sengketa dari Saamah binti Tjining kepada almarhum H. Muhasip bin Saamin;

Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum;

10. Bahwa Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat kecuali dengan Tergugat 1 selaku Pemegang Surat Ijin

Hal. 41 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) Nomor 020/-1.711.52/ PMDNA/ I/1988 yang diberikan dalam rangka pemanfaatan/penggunaan tanah yang dikuasainya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas gugatan Para Penggugat tidak sempurna, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menerima eksepsi Tergugat V dan atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

EKSEPSI TERGUGAT VII:

Gugatan Kurang Pihak:

1. a. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5626/Kedoya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Jakarta Barat berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah DKI Jakarta tanggal 9-10-1990 Nomor 1.711.2/18/09-03/03/B/PMDN/1990;
 - Bahwa kewenangan penerbitan Surat Keputusan tanggal 9-10-1990 Nomor 1.711.2/18/09-03/03/B/PMDN/1990 didasarkan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972;
 - Bahwa berdasarkan Kepres Nomor 26 Tahun 1988 yang telah diganti dengan Perpres Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertahanan Nasional jo. Peraturan Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2006 tentang Struktur Organisasi Kantor Wilayah BPN, Jo. Keputusan Ka. BPN Nomor 4 Tahun 2006, jo. Keputusan Ka. BPN Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Uraian Tugas jo. Peraturan Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara jo. Peraturan Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan, kewenangan Gubernur dalam pemberian Hak beralih kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta;
 - Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sepatutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi Daerah Ibukota Jakarta tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

b. - Bahwa perolehan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 5626/Kedoya atas nama PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia didasarkan atas Pengelepasan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Muhani Salim, S.H, Notaris di Jakarta, dan akta jual beli yang dibuat dihadapan Drs.H.Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk, selaku PPAT;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas PT.RCTI telah memperoleh tanah dengan iktikad baik sehingga perlu dilindungi oleh hukum;
- Bahwa untuk mengetahui keberadaan bidang-bidang tanah yang diperoleh oleh PT. RCTI sebagaimana tersebut di atas, sepatutnya Muhani Salim, Notaris dan Drs.H.Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk, selaku PPAT ditarik sebagai pihak untuk memberikan keterangan mengenai hal-hal yang dimaksud;

c. - Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 5626/Kedoya atas nama PT.Rajawali Citra Televisi Indonesia, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 7743/2008 atas nama Standard Chartered Bank berkedudukan di Inggris, Kantor Cabang di Jakarta;

- Bahwa selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak diutamakan untuk melakukan eksekusi atas HGB 5626/Kedoya bila debitur ic, PT.RCTI cidera janji;
- Bahwa untuk menghindari tuntutan dibelakang hari dari pemegang hak tanggungan, bila Penggugat dimenangkan (dan tanah *a quo* dieksekusi oleh pemenang perkara), maka sepatutnya Standard Chartered Bank ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Sela Nomor 472/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar tanggal 2 Agustus 2010, yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII, tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Hal. 43 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



- Menetapkan, melanjutkan perkara ini;
- Menangguhkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 472/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar tanggal 2 Maret 2011, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.981.000,00 (enam juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 634/PDT/2011/PT.DKI., Tanggal 6 Maret 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/ Para Pembanding pada tanggal 15 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2004 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 472/ Pdt.G/ 2009/ PN.Jkt.Bar., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal Jakarta Barat;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi I pada tanggal 30 Juli 2012, Termohon Kasasi II, III, VI dan VII pada tanggal 18 Juli 2012, Termohon Kasasi IV pada tanggal 24 Juli 2012, Termohon Kasasi V pada tanggal 23 Juli 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Para Termohon Kasasi/ Tergugat I dan IV/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 9 Agustus 201 dan tanggal 7 Agustus 2012;

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;

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

1. Bahwa permohonan kasasi ini diajukan dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sesuai risalah pernyataan permohonan kasasi Nomor 472/PDT.G/2009/PN.JKT.BAR. tanggal 27 Juli 2012 sehingga menurut hukum permohonan kasasi memenuhi persyaratan hukum untuk dapat diterima;
2. Bahwa Para Pemohon kasasi/Para pembanding/dahulu para Penggugatmenolak dengan keras seluruh amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta maupun amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana disebut di atas;
3. Bahwa kewenangan peradilan tingkat kasasi sebagaimana diatur Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI, dinyatakan sebagai berikut:

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Hal. 45 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Mahkamah Agung dapat memeriksa dan memutus perkara *a quo* Para Pemohon;

4. Bahwa Hakim *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku:

a. Putusan Hakim *Judex Facti* saling bertentangan antara pertimbangan dengan amar putusan:

- Bahwa dalam pertimbangan hukum Hakim *Judex Facti* menyimpulkan Para Penggugat telah terbukti sebagai ahli waris dari H. Muhasip bin Saamin (*vide* halaman 78 putusan Nomor 472/Pdt.G/2009/PN.JKT.BAR. tanggal 2 Maret 2011 Pengadilan Negeri Jakarta Barat) tetapi dalam amar putusannya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, oleh karena putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan;

b. Putusan *Judex Facti* mengandung kontradiksi antara pertimbangan dengan berita acara persidangan;

- Bahwa Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti para pemohon kasasi/para pembanding dahulu para Penggugat, akan tetapi justru mempertimbangkan dan mencantumkan bukti-bukti perkara pihak lain, *vide* halaman 59 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 472/PDT.G/2009/ PN.JKT.BAR. oleh karenanya putusan tersebut batal demi hukum;

c. Putusan *Judex Facti* mengandung saling pertentangan antara pertimbangan yang satu dengan yang lain:

- Bahwa dalam putusan Nomor 472/PDT.G/2009/PN.JKT.BAR. terdapat pertimbangan yang kontradiktif pada alenia ke-1 baris ke-7 halaman 79, *Judex Facti* menyimpulkan tanah objek sengketa milik Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Para Penggugat telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 60/V/1969 tanggal 13 Mei 1969 kepada Termohon



Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV tetapi berdasarkan bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi telah dapat dibuktikan tanah terperkara warisan orang tua Para Penggugat dan bukti asli kepemilikan tanah (*vide* bukti P-2) masih ada pada Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Para Penggugat;

- Bahwa dalam Putusan Nomor 472/PDT.G/2009/PN.JKT.BAR. terdapat pertimbangan yang saling bertentangan dan kontradiktif yang sangat serius dalam alenia ke-2 bagian ke-7 halaman 78-79, satu segi *Judex Facti* membenarkan tanah objek sengketa berasal dari milik Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/dahulu Para Penggugat sedangkan Para Termohon Kasasi/ Para Terbanding dahulu Para Tergugat sendiri tidak dapat membuktikan dasar perolehan haknya, pada segi lain pertimbangan *Judex Facti* menolak tuntutan Para Penggugat;

d. Hakim *Judex Facti* telah dengan salah menerapkan hukum tentang kadaluarsa

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada alenia ke-3 dan ke-4 halaman 79 Putusan Nomor 472/PDT.G/2009/ PN.JKT.BAR. salah menerapkan lembaga kadaluarsa karena tanah terperkara adalah harta warisan Penggugat yang tunduk pada hukum adat, dimana hukum adat tidak mengenal lembaga kadaluarsa. Penegakan dan penerapan hukum yang seperti itu, sudah menjadi yurisprudensi tetap sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 667K/Sip/1973 tanggal 29 Agustus 1974 bahwa dalam hukum adat dengan lewatnya waktu hak milik atas tanah tidak hapus, dan putusan MA Nomor 7/K/

Hal. 47 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



Sip/1973 yang menegaskan tidak ada batas waktu dalam menggugat harta warisan;

- Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangannya menyebutkan "Tergugat IV telah menguasai tanah objek sengketa dalam perkara ini lebih dari 20 tahun" adalah tidak benar karena Para Pemohon Kasasi/ Para Pembanding dahulu Para Penggugat masih menguasai tanah terperkara sampai pada tahun 1988, *vide* bukti P-20 yang membuktikan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat masih menguasai objek perkara kemudian dengan P-20 tersebut Pemohon Kasasi/ Para Pembanding dahulu Para Penggugat diusir secara melawan hukum;
 - Bahwa pada bulan April 1988 Para Pembanding semula Para Penggugat diusir dan tanah milik Para Pembanding semula Para Penggugat dipagar secara melawan hukum dan tanpa alas hak yang sah;
 - Bahwa dengan demikian sesuai Pasal 1956 KUHPdata "Perbuatan memaksa, perbuatan sewenang-wenang atau perbuatan membiarkan begitu saja, tidaklah menimbulkan suatu *bezit* yang dapat membuahkan lewat waktu";
- e. Hakim *Judex Facti* telah dengan salah dan sempit menerapkan ketentuan peraturan perundang-undangan
- Bahwa hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya hanya menggunakan ketentuan Pasal 1963 ayat (1) KUHPdata, yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 408K/Sip/1973 dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang lembaga kadaluarsa sebagai dasar putusannya;
 - Bahwa *Judex Facti* secara sempit menerapkan arti lembaga kadaluarsa karena dalam Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 1037/K/Sip/1971 tanggal 31 Juli 1973 menerangkan bahwa tanah terperkara dikuasai Tergugat sudah 48 tahun dianggap tidak mempunyai akibat hilangnya suatu hak;

- Bahwa Hakim tingkat pertama telah nyata-nyata salah menerapkan lembaga daluarsa karena Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat tidak membiarkan akan tetapi diusir, oleh karena itu sebelum maupun sesudah terbitnya Sertifikat HGB Nomor 5626/Kedoya atas nama PT. Rajawali Citra Televisi Indonesia, Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding semula Para Penggugat sudah mengajukan protes maupun keberatan kepada Para Termohon Kasasi/Terbanding dahulu Para Tergugat maupun instansi pemerintah serta DPR RI *vide* bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, P-44, P-45, P-46, P-47, P-48, yang kemudian mendapat tanggapan dari DPR RI *vide* bukti P-34a, P-34b, P-34c, P-34d;
- Bahkan sesuai bukti P- 22 atau T.I-3 atau T.V-1 atau T.VII-1 pada halaman 2 Nomor 8.b nyata-nyata Para Pemohon Kasasi/ Pembanding dahulu Para Penggugat sudah mengajukan keberatan dan protes serta telah diketahui oleh Para Terbanding semula Para Tergugat, akan tetapi tetap diterbitkan sertifikat tersebut secara melawan hukum;
- Sehingga dengan adanya keberatan dan protes tersebut tidak melahirkan daluwarsa, dan bertentangan dengan Pasal 1956 KUH Perdata, dengan demikian Hakim tingkat pertama telah salah menerapkan lembaga kadaluarsa;

Hal. 49 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



f. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* tidak saksama
(*onvoldoende gemotiveerd*)

- Bahwa pertimbangan putusan *Judex Facti* sangat atau terlampau singkat kabur dan tidak konkrit karena fakta-fakta persidangan tidak dipertimbangkan secara menyeluruh dan komprehensif;
- Bahwa hakim *Judex Facti* tidak seksama mempertimbangkan dan menilai fakta dan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, bukti P-2 sampai P-98 dan keterangan 2 orang saksi dibawah sumpah yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat;
- Bahwa hakim *Judex Facti* tidak saksama mempertimbangkan dan menilai bukti Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat karena sesuai bukti P- 34a, P-34b, P-34c dan P-34d pada tahun 1988 Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat lapor ke DPR RI melalui Fraksi FKP, dan diundang para pihak, kemudian oleh pihak PT. RCTI pada prinsipnya akan menyelesaikan dan pembayarannya akan diatur melalui Walikota Jakarta Barat sesuai Memorandum FKP DPR RI, tanggal 22 Nopember 1988 namun sampai saat ini pihak PT.RCTI tidak menyelesaikannya;
- Bahwa Hakim *Judex Facti* telah dengan tidak cermat dan seksama mempertimbangkan dan menilai bukti Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat karena sesuai bukti P-32 dan P-33 para warga termasuk salah satunya Para Pemohon Kasasi/ Para Pembanding dahulu Para Penggugat mengadakan keberatan dan protes kepada Para Termohon Kasasi/Para Terbanding semula Para



Tergugat, ketika itu hanya 9 warga pemilik tanah yang menerima pembayaran ganti rugi tanah dari Termohon Kasasi I/Terbanding I semula Tergugat I, sedangkan sisa 25 pemilik salah satunya Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding semula Para Penggugat belum menerima ganti rugi tanah dari Termohon Kasasi I/Terbanding I semula Tergugat;

- Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 317K/Pdt/1987 tanggal 19 April 1990 jo. Putusan MA Nomor 1832K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985 jo Putusan MA Nomor 4434 K/Pdt/1986, Putusan *Judex Facti* yang menolak gugatan Penggugat tanpa disertai pertimbangan yang saksama mengenai alat bukti Pemohon Kasasi/ Para Pembanding dahulu Para Penggugat harus dinyatakan *onvoldoende gemotiveerd* karena tidak saksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan oleh karenanya putusan Nomor 634/ PDT/ 2011/PT.DKI. tanggal 6 Maret 2012 Pengadilan Tinggi DKI Jakarta jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 472/ Pdt.G/ 2009/PN.JKT.BAR. tanggal 2 Maret 2011 harus dibatalkan;

5. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan:

a. Hakim *Judex Facti* lalai memenuhi syarat yang digariskan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman

- Bahwa menurut Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 (dahulu diatur pada Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1970) Segala putusan pengadilan selain harus memuat

Hal. 51 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013



alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 78 - 80 putusan Nomor 472/PDT.G/2009/PN.JKT.BAR.tanggal 2 Maret 2011 menyimpulkan hak kepemilikan atas tanah perkara tetapi sumber hukum sebagai dasar pertimbangan *Judex Facti* hanya menggunakan ketentuan Pasal 1963 ayat (1) KUHPerdata, yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 408K/Sip/1973 dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang lembaga kadaluarsa sebagai dasar mengadili perkara *a quo*;
- Bahwa oleh karena Hakim *Judex Facti* lalai menerapkan peraturan perundang-undangan dalam putusan Nomor 634/PDT/2011/ PT.DKI. tanggal 6 Maret 2012 Pengadilan Tinggi DKI Jakarta jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 472/ Pdt.G/ 2009/PN.JKT.BAR. tanggal 2 Maret 2011, harus dibatalkan;

b. Hakim *Judex Facti* lalai memenuhi syarat yang digariskan Pasal 178 ayat (2) HIR dan 184 HIR.

- Bahwa Hakim *Judex Facti* pada tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya pada alenia ke-2 dan ke-3 halaman 8 putusan Nomor 634/PDT/2011/ PT.DKI. tanggal 6 Maret 2012 Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya mengambil alih pertimbangan-pertimbangan putusan *Judex Facti* tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama dalam putusan Nomor 472/Pdt.G/2009/PN.JKT.BAR.

tanggal 2 Maret 2011 untuk dikuatkan dengan dasar bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding semula Para Penggugat tidak terdapat hal-hal baru dan hanya pengulangan pada persidangan tingkat pertama, hal tersebut tidak berasal dan harus dibatalkan;

- Bahwa Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukum telah menyatakan terbukti Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat adalah ahli waris dari H. Muhasip bin Saamin (*vide* halaman 78 paragraf 2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 472/PDT.G/2009/PN.JKT.BAR.), akan tetapi dalam mengadili Hakim tingkat pertama justru menolak seluruh gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa pertimbangan yang mengandung kontradiksi, pada dasarnya dianggap tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci sehingga melanggar asas yang diatur dalam Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 Hal. 53 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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)



ayat (1) RBG dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004;

- Bahwa Hakim tingkat pertama tidak memeriksa dan mengadili setiap tuntutan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding dahulu Para Penggugat, hanya memeriksa dan mengadili sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya *vide* halaman 76-80 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 472/ PDT.G/ 2009/PN.JKT.BAR, dengan demikian putusan tersebut melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG;

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

Bahwa alasan alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 10 Juli 2012 dan Kontra Memori Kasasi I tertanggal 7 Agustus 2012 dan Kontra Memori Kasasi II tertanggal 9 Agustus 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup karena Penggugat dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P98 dan 2 (dua) orang saksi yaitu : 1.Saaman dan 2. Saalih tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, oleh karenanya adalah beralasan untuk menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding 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:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. H.Muhammad Nur Bin H. Muhasip, 2. Romli Bin H. Muhasip, 3. Rojali bin H, Muhasip, 4. Solbih Bin H. Muhasip, 5. Salbiyah Bin H. Muhasip, 6. Siti Komariah Bin H. Muhasip, 7. Asmah Binti Mahbub, 8. Asuh Bin H. Muhasip, 9. Muhiyah Binti H. Muhasip, 10. Alimin Bin H. Muhasip, 11. Moniroh binti Mursid, 12. Abdul Kadir Bin Muhadi, 13. Sri Yuningsih Bt Muhadi, 14. Feri Haryanto Bin Muhadi, 15. Lusi rosita Bt Muhadi, 16. Fitria Bt Muhadi, 17. Ajin Bin Muhadi, 18. Ebitbin Muhadi, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat 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 Jum'at tanggal 28 November 2014 oleh H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. NURUL ELMİYAH, SH., MH., dan Dr.YAKUP GINTING, SH., C.N., M.Kn., 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 NAWANGSARI, SH., MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Hal. 55 dari 44 hal. Put. Nomor 639

K/Pdt/2013

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

Ttd/ Dr. NURUL ELMIYAH, S.H.,M.H.

Ttd/ H. DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H.

Ttd/ Dr. YAKUP GINTING, S.H.,CN.,M.Kn

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp 6.000,00
S.H.,M.H.
2. Redaksi.....Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00
- Jumlah.... Rp500.000,00

Panitera Pengganti

Ttd/NAWANGSARI,

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH.SH..MH

NIP 19610313 198803 1 003