



PUTUSAN

Nomor 554 PK/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT. SABAR GANDA**, berkedudukan di Jakarta, diwakili oleh Darianus Lungguk Sitorus yang beralamat di Jalan Tanjung Duren Timur VI/190, RT. 010, RW. 002, Tanjung Duren Selatan, Grogol, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adner Sirait, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tanjung Duren Timur VI Nomor 190, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2014, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

melawan

**H. MUHAMMAD TINGGUL**, bertempat tinggal di Jalan Kamal Raya Gang Jenggot RT. 008 RW. 001, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I;

dan

- 1. JIMMY SUBAGIA MULYADI (LIE GOAN THIAM)**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pakubowono VI Nomor 2, Blok H-2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atau di 49 Evelyn Road, Howick, Auckland, New Zeland, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia;
- 2. WALIKOTA JAKARTA BARAT cq. CAMAT KECAMATAN CENGKARENG cq. LURAH KELURAHAN CENGKARENG BARAT**, berkedudukan di Jalan Utama Raya, Cengkareng Barat, Jakarta Barat;
- 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq. BADAN**

Hal. 1 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



**PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Jalan Raya Kembangan Utama, Kembangan, Jakarta Barat;

**4. DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. cq. DIREKTORAT PAJAK cq. KANTOR WILAYAH DIP JAKARTA II cq. KANTOR PELAYANAN PAIAK BUMI DAN BANGUNAN JAKARTA BARAT DUA**, berkedudukan di Jalan Raya Duri Kosambi Nomor 36-37, Jakarta Barat;

**5. SUMARTO KURNIA**, bertempat tinggal di Kampung Dadap, RT. 18, RW. 05, Desa Dadap, Kecamatan kosambi, Tangerang;

**6. DERRY KURNIA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Prancis Nomor 2, RT. 001, RW. 005, Dadap, Kosambi, Tangerang;

**7. TONY PURNAWAN**, bertempat tinggal di Taman Ratu Indah Blok EE Nomor III/36, RT. 003, RW. 010, Duri Kepa, Kebun Jeruk, Jakarta Barat;

**8. TEDDY KURNIA**, bertempat tinggal di Jalan Pintu Air Raya Nomor 15, RT. 009, RW. 001, Pasar Barau, Sawah Besar, Jakarta Pusat;

**9. RUDY KURNIA**, bertempat tinggal di Jalan Dadap Lebak, RT. 002, RW. 006, Dadap, kosambi, Tangerang;

**10. THE KRISTIANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Prancis Nomor 2, RT. 001, RW. 005, Dadap, kosambi, Tangerang;

**11. NONA SUANNIE KURNIA**, bertempat tinggal di Kampung Tawang, RT. 011, RW. 005, Dadap, Kosambi, Tangerang;

**12. LIE SYLVIA WINATA;**

**13. VERA SEPTIANI KURNIADI;**

**14. FELIX AGUSTAMA KURNIADI,**

Nomor 12 sampai dengan 14 bertempat tinggal di Jalan Anggrek Nomor 8A, RT. 013, RW. 002, Cengkareng Barat, Cengkareng, Jakarta Barat;

**15. A M S A R;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. BUANG;
17. S A M A T;
18. M A R D J I;
19. ARAN IRAWAN;
20. MUHADI Bin NIMAN;
21. SYAHBUDDIN;
22. MUHAMMAD;
23. M. DJUMHANA AMIR;
24. AMAD AJID,;
25. RANTO ARITONANG;
26. KECIL Bin GEBING;
27. M A R J A Y A;
28. EDDI FIRMANSYAH;
29. N A M I N;
30. E N D I N G;
31. M U R S I N;
32. SYARIFUDIN;
33. ASMAT Bin MURAN;
34. SANUDDIN Bin ADRAT;
35. DANI SUWANDI;
36. N A S I M;
37. MAMAN FIRMANSYAH;
38. SURYANTO;
39. MADI;
40. SATRIA;
41. N A N T A;
42. S U P A R D I,

Nomor 15 sampai dengan 42 bertempat tinggal di Jalan Rawa Bengkel, RT. 004, RW. 007, Cengkareng Barat, Cengkareng, Jakarta Barat;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II dan Para Turut Tergugat I/ Pemanding II dan Para Turut Terbanding;

Hal. 3 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1396 K/Pdt/2011 tanggal 26 Februari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I dan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II dan Para Turut Tergugat I/Pembanding II dan Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (PT. Sabar Ganda, berkedudukan di Jakarta) adalah pembeli satu-satunya dan pemilik yang sah serta telah menguasai secara fisik atas sebidang tanah kosong seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Lingkar Luar, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Palem Lestari;
- Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Ring Road Cengkareng
- Sebelah Selatan : Perumahan warga (Perkampungan);
- Sebelah Barat : Sekolah Dasar;

("tanah objek sengketa")

2. Bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang diperoleh Penggugat dengan cara memperoleh peralihan hak dari para penggarap yang menguasai tanah tersebut (hak bawah) dan menerima pelepasan hak dari para pemilik terakhir tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal (hak atas) atau tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sebagaimana terurai di bawah ini:

A. Penggugat memperoleh peralihan hak atas tanah garapan seluas ± 21.750 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dari Lie,



Silvia Winata (Turut Tergugat VIII), Vera Septiani Kurniadi (Turut Tergugat IX) dan Felix Agustama Kurniadi (Turut Tergugat X), hal ini sesuai dengan :

1. Akta Pengalihan Hak Nomor 12 tertanggal 28 Januari 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., (Bukti P-1). Yang mana berdasarkan akta tersebut di atas Turut Tergugat IX, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X telah memindahkan hak penguasaan dan/atau menggunakan tanah garapan/tanah Negara Persil 82.SIV, seluas  $\pm 13.300 \text{ m}^2$  (tiga belas ribu tiga ratus meter persegi) sebagaimana ternyata:

i. Surat Ketetapan Ipeda/luran Rehabilitasi DKI Jakarta Raya Nomor C. 114, tertanggal 26 Juli 1971 atas nama Uwok dan Surat Keterangan Garapan Nomor 48/12/15/DB/1971, tertanggal 21 Juli 1971 yang dikeluarkan oleh Lurah Tjengkareng (sekarang Cengkareng Barat) (Bukti P-2 dan P-3);

ii. Surat Ketetapan Ipeda/luran Rehabilitasi DKI Jakarta Raya Nomor C.115, tertanggal 26 Juli 1971 atas nama Junus dan Surat Keterangan Garapan Nomor 47/2/15/DB/ 1971, tertanggal 21 Juli 1971 yang dikeluarkan oleh Lurah Tjengkareng (sekarang Cengkareng Barat) (Bukti P-4 dan P-5);

iii. Surat Ketetapan Ipeda/luran Rehabilitasi DKI Jakarta Raya Nomor C. 116, tertanggal 26 Juli 1971 atas nama Akub dan Surat Keterangan Garapan Nomor 55/12/15/DB/1971, tertanggal 21 Juli 1971 yang dikeluarkan oleh Lurah Tjengkareng (sekarang Cengkareng Barat) (Bukti P-6 dan P-7);

iv. Surat Ketetapan Ipeda/luran Rehabilitasi DKI Jakarta Raya Nomor C. 104, tertanggal 25 Februari 1977 atas nama Oey Eng Nio dan Surat Keterangan Garapan Nomor 36/12/15/DB/1971, tertanggal 16 Juli 1971 yang dikeluarkan oleh Lurah Tjengkareng (sekarang Cengkareng Barat) (Bukti P-8 dan P-9);

v. Surat Ketetapan Ipeda/luran Rehabilitasi DKI Jakarta Raya Nomor C. 105, tertanggal 19 Februari 1977 atas nama Dul Tunggal dan Surat Keterangan Garapan Nomor 42/12/15/DB/1971, tertanggal 20 Juli 1971 yang dikeluarkan oleh Lurah Tjengkareng (sekarang Cengkareng Barat) (Bukti P-10 dan P-II);

2. Akta Pengalihan Hak Nomor 13 tertanggal 28 Januari 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., (Bukti P-12); Yang mana berdasarkan akta tersebut di atas Turut Tergugat IX, Turut Tergugat IX

Hal. 5 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



dan Turut Tergugat X telah memindahkan hak penguasaan dan/atau menggunakan tanah garapan/tanah negara Persil 82.SIV, seluas ± 3400 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus meter persegi) sebagaimana ternyata :

vi. Surat Ketetapan Ipeda/luran Rehabilitasi DKI Jakarta Raya Nomor C. 103, tertanggal 19 Februari 1977 atas nama Tan Eng Wie dan Surat Keterangan Garapan Nomor 35/12/15/DB/1971, tertanggal 16 Juli 1971 yang dikeluarkan oleh Lurah Tjengkareng (sekarang Cengkareng Barat) (Bukti P-13 dan P-14);

vii. Surat Ketetapan Ipeda/luran Rehabilitasi DKI Jakarta Raya Nomor C. 107, tertanggal 26 Januari 1971 atas nama Samin dan Surat Keterangan Garapan Nomor 57/2/15/DB/1971, tertanggal 23 Juli 1971 yang dikeluarkan oleh Lurah Tjengkareng (sekarang Cengkareng Barat) (Bukti P-15 dan P-16);

3. Akta Pengalihan Hak Nomor 14 tertanggal 28 Januari 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., (Bukti P-17). Yang mana berdasarkan akta tersebut di atas Turut Tergugat IX, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X telah memindahkan hak penguasaan dan/atau menggunakan tanah garapan/tanah negara Persil 82.SIV, seluas ± 3.350 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana ternyata:

viii. Surat Ketetapan Ipeda/luran Rehabilitasi DKI Jakarta Raya Nomor C. 106, tertanggal 22 Januari 1977 atas nama Atmo Risan bin Ridjan dan Surat Keterangan Garapan Nomor 50/12/15/DB/1971, tertanggal 21 Juli 1971 yang dikeluarkan oleh Lurah Tjengkareng (sekarang Cengkareng Barat) (Bukti F-18);

B. Penggugat menerima pemindahan dan peralihan hak dari Para Penggarap (Turut Tergugat XIV sampai dengan Turut Tergugat XXXXI) yang pada waktu itu berada dan/atau menguasai tanah objek sengketa, seluas ± 69.000 m<sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) hal ini sesuai dengan Surat Kuasa dan Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak dari Para Penggarap kepada Penggugat, kesemuanya tertanggal 24 Agustus 2007, yang ditandatangani oleh Turut Tergugat XI sampai dengan Turut Tergugat XXXIV (Para Penggarap) disaksikan oleh Ketua RT. 002, Ketua RW. 007, Kepala Lingkungan dan peralihan hak tersebut dicatat dalam buku register Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cengkareng Barat (Bukti P-19 sampai dengan P-43). Berdasarkan Surat Pemindahan dan Penyerahan dan Surat Kuasa tersebut Para Penggarap telah memindahkan menyerahkan penguasaan atas tanah garapan tersebut kepada Penggugat;

C. Penggugat memperoleh pengalihan hak dan kuasa dari Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII, selaku pemilik terakhir atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang merupakan tanah bekas sisa Hak Guna Bangunan/ Desa Kamal, seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh puluh dua meter persegi), hal ini sesuai dengan Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Nomor 8 dan 11, keduanya tertanggal 20 Agustus 2007, dibuat di hadapan Notaris Yoko Verra Mokoagow S.H. (Bukti P-44 sampai dengan 45);

Bahwa berdasarkan Akta Nomor 8 dan 11 tersebut di atas maka dapat diketahui asal-usul dari tanah yang langsung dikusai oleh negara tersebut sebagai berikut:

- a) Tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal, tersebut adalah konversi dari Hak *Erpacht* atau Ep 1533 (*erpaclit*) yang di atas tanah seluas 3.348.129 m<sup>2</sup> (tiga juta tiga ratus empat puluh delapan ribu seratus dua puluh sembilan meter persegi) yang dulunya adalah tanah partikelir yang terletak di Cengkareng atau Benteng alang-alang, Nomor Verponding 5769, dan Tegal Aloer atau Kamar Nomor Verponding 8102, atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Wie, dan Lie Kian Gie (Bukti P-46) dan pada tanggal 2 Maret 1970, Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal tersebut tertulis atas nama Sutikno Mulyadi dan Rawi Darmansjah (mendapatkan tanah ini karena perubahan nama, dahulu bernama Lie Kian Tek menjadi Sutikno Muljadi, Lie Kian Wie menjadi Rawi Darmansjah, Lie Kian Gie menjadi Sugiarto Ramli. Dan tanggal 31 Maret 1970 tertulis atas nama Nona Mariatie Ramli dan Nyonya Inawati Ramli yang mendapatkan tanah tersebut karena warisan;
- b) Bahwa sebagian dari tanah ini menurut akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris Abdul Latief tanggal 9 Juli 1973 Nomor 40 dan Nomor 41 telah dilepaskan guna kepentingan Perusahaan Tanah dan Bangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas ± 2.198.610 m<sup>2</sup> (dua juta seratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus sepuluh meter persegi);

Hal. 7 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



c) Bahwa pada tanggal 1 Juli 1985 di hadapan Notaris Kartini Muljadi, S.H., telah terjadi kesepakatan pelepasan hak sisa Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Kamal, seluas  $\pm 1.149.519 \text{ m}^2$  (satu juta seratus empat puluh sembilan ribu lima ratus sembilan belas meter persegi). Antara Jimmy Subagia Muljadi sebagai kuasa dari ahli waris dari Lie Kian Tek (Sutikno Muljadi), Lie Kian Wie (Rawi Darmansjah) dan Lie Kian Gie (Sugiarto Ramli) dengan Sali Setiadhi dan Robby Heruadi Purnomo (Bukti P-47);

d) Bahwa pada tanggal 24 April 1986 di hadapan Notaris James Herman Rahardjo, S.H., telah terjadi kesepakatan pelepasan hak dari Robby Heruadi Purnomo kepada Sali Setiadhi atas tanah tersebut (Bukti P-48);

e) Bahwa pada tanggal 25 April 1987 di hadapan Notaris Nyonya Siti Pertiwi Henny Shidki, S.H., telah terjadi kesepakatan pelepasan hak dari Tuan Sali Setiadhi kepada Lukito Widjaja dan Sumarto Kurnia sebagian dari sebidang tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1 /Kamal (sisa), Desa Kamal (sekarang Tegal Alur), Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, seluas  $575.000 \text{ m}^2$  (lima ratus tujuh puluh lima ribu meter persegi) (Bukti P-49);

f) Pada tanggal 14 Agustus 2007 di hadapan Notaris Irma Savyna Firdaus, S.H., Notaris di Kabupaten TK II Tangerang, telah terjadi kesepakatan pelepasan hak dari Janda Diana Mulyaningsih dan Nyonya Sharon Tania Widjaja (selaku ahli waris yang sah dari Almarhum Lukito Widjaja (Wong Tjin Eng) kepada Derry Kurnia. Sebagian dari sebidang tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor i/Kamal (sisa) seluas  $\pm 345.000 \text{ m}^2$  (tiga ratus empat puluh lima ribu meter persegi). Dan selanjutnya Derry Kurnia dan Sumarto Kurnia telah mengalihkan kepada Penggugat (Bukti P-50);

3. Bahwa atas pembelian tanah objek sengketa, Penggugat telah melakukan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran kepada pihak Penjual dan telah menerima peralihan penguasaan atas tanah objek sengketa. Dengan demikian terbukti Penggugat adalah pembeli satu-satunya yang beriktikad baik dan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, yang tentunya mempunyai hak untuk menguasai, memelihara dan memanfaatkan tanah objek sengketa *a quo*;

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan oleh karenanya harus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan perlindungan hukum, hal ini sesuai dengan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tertanggal 29 Maret 1982, Nomor 1230 K/Sip/1980, yang menyatakan : "pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum.";

5. Bahwa sebelum tanah objek sengketa dikuasai oleh Penggugat, keadaan tanah objek sengketa sangatlah memprihatinkan, tidak terpelihara dengan baik, Para Penggarap (Turut Tergugat XI sampai dengan Turut Tergugat XXXIV) yang menguasai tanah objek sengketa hanya menggarap tanah tersebut sesuai dengan kebutuhan mereka tanpa memperhatikan kondisi dan keadaan tanah objek sengketa;
6. Bahwa melihat kondisi tanah objek sengketa yang tidak terpelihara dengan baik maka Penggugat mulai melakukan pengurangan, menata kondisi tanah hingga sedemikian rupa, sehingga tampak terpelihara dengan baik, di samping itu proyek pengerjaan pengurangan, pembuatan tanda batas di atas tanah objek sengketa telah menciptakan lapangan pekerjaan bagi banyak orang, dengan demikian negara/pemerintah telah memperoleh manfaat atas pengerjaan proyek tersebut karena salah satu tugas pemerintah adalah menciptakan lapangan kerja bagi warga negaranya;
7. Bahwa tindakan Penggugat mengurus, membuat tanda batas, dan memagar tanah objek sengketa yang telah menjadi milik Penggugat adalah semata-mata untuk memelihara dan mencegah kerusakan tanah objek sengketa, melindungi dan mencegah penyerobotan dari pihak-pihak lain serta sebagai bukti bahwa Penggugat selaku pemilik tanah yang tidak menelantarkan tanah objek sengketa;
8. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Penggugat atas tanah objek sengketa justru sejalan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial";

Adapun penjelasan umum II angka 4, antara lain menyatakan :

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan

Hal. 9 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014

#### 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 mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara;

Berhubung fungsi sosialnya, maka adalah hal yang wajar apabila tanah itu harus terpelihara dengan baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya;

Hal tersebut juga sejalan dengan salah satu penjabaran politik pertanahan nasional yaitu : "mengupayakan penggunaan tanah secara optimal dan mencegah penelantaran tanah" (Doktrin hukum dari Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, S.H., MCL, MPA dalam bukunya berjudul Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, halaman 21, Penerbit Kompas, Januari 2008);

Dengan demikian tindakan-tindakan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut patut mendapatkan perlindungan hukum;

9. Bahwa ketika Penggugat melakukan penguasaan, pemeliharaan atas tanah objek sengketa datanglah Tergugat I yang mengaku sebagai pemilik sebagian atas tanah objek sengketa yaitu seluas 23.231 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III pada tanggal 17 Oktober 2000, yang berasal dari tanah persil 82 S.IV, girik C.1033 atas nama Lie Goan Thiam, Cs dan juga surat keterangan riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I;

10. Bahwa petuk pajak/girik oleh Pengadilan tidak dapat diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung tertanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, yang menyatakan :

"surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.";

11. Bahwa Tergugat I mengaku memiliki tanah tersebut dari Tergugat II berdasarkan Surat Jual Beli secara di bawah tangan tertanggal 9 Desember 1970 dengan luas 21.720 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu



tujuhatus dua puluh meter persegi) sementara pada saat itu sudah berlaku ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang permintaan dan pemberian izin pemindahan hak atas tanah, yang mana pemindahan hak atas tanah tersebut haruslah di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah pada saat itu (Camat/PPAT);

12. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam butir 2 di atas, tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat adalah tanah bekas hak guna usaha yang dulunya adalah tanah partikelir (*hak erpacht*) atau tanah hak barat yang ditandai dengan *Verponding* Nomor 5769 dan bukan tanah hak milik adat, di samping itu transaksi jual beli Tergugat I;
13. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti yang ada ketika jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor I/Desa Kamal atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Gie dan Lie Kian Wie masih belum berakhir masa berlakunya;
14. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti yang ada Lie Goan Thiam/Jimmy Subagya Mulyadi (Tergugat II) adalah salah satu anak Lie Kian Tek. Dan Lie Kian Tek baru meninggal pada tahun 1974 ( Vide Bukti P 47);
15. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka perolehan hak milik Tergugat I atas sebagian tanah objek sengketa adalah berdasarkan suatu rangkaian perbuatan melawan hukum hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;
16. Bahwa oleh karena kepemilikan Tergugat I atas tanah milik Penggugat tersebut telah terbukti dilakukan secara tanpa hak dan melawan hukum, terlebih lagi Tergugat I tidak menguasai fisik tanah tersebut maka secara fisik dan yuridis Tergugat I tidak lagi mempunyai hak atas sebagian tanah objek sengketa;
17. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III diajukan sebagai pihak dalam gugatan *a quo* karena mereka selaku pejabat negara/instansi yang berwenang telah mengeluarkan surat-surat (surat keterangan riwayat tanah, sertifikat tanah dan pajak bumi dan bangunan) untuk kepentingan



Tergugat I, yang *notabene* perolehan hak kepemilikannya atas sebagian tanah objek sengketa secara melawan hukum, untuk itu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III harus mematuhi dan mentaati isi putusan pengadilan dalam perkara *a quo*;

18. Bahwa dikuatirkan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut akan melakukan penguasaan, pengalihan/pemindah tangan atas sebagian tanah objek sengketa dan guna menjamin kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa dan agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah milik Tergugat I tersebut;

19. Bahwa apabila Tergugat I tidak melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*, maka Penggugat mempunyai alasan hukum membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya tersebut;

20. Bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang dimiliki oleh Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, maka terbukti alat bukti Penggugat adalah alat bukti yang autentik sebaliknya bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II jelas merupakan alat bukti yang tidak sah dan oleh karenanya Penggugat mohon agar bukti-bukti surat yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah batal demi hukum dan sebaliknya bukti-bukti surat yang dimiliki oleh Penggugat adalah merupakan bukti yang cukup kuat sehingga harus dinyatakan sah dan berharga;

21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka cukup beralasan hukum pula untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta, meskipun ada upaya-upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*);

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



1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas sebidang tanah kosong seluas 23.231 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Outer Ring Road, RT. 02, RW. 07, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah kosong;
  - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Ring Road Cengkareng
  - Sebelah Selatan : Tanah pertanian;
  - Sebelah Barat : Tanah kosong;("tanah objek sengketa")
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli satu-satunya dan pemilik yang sah tanah objek sengketa berupa sebidang tanah kosong seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Lingkar Luar, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Perumahan Palembang;
  - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Ring Road Cengkareng;
  - Sebelah Selatan : Perumahan warga (Perkampungan);
  - Sebelah Barat : Sekolah Dasar;
4. Menyatakan akta-akta dan surat-surat atas tanah objek sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat XXXIX adalah sah dan berharga
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat-surat yang menyangkut tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Kelurahan Cengkareng Barat, atas nama Muhammad Tinggul, Haji, yang dikeluarkan oleh Kantor



Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 17 Oktober 2000 tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;

8. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mengeluarkan surat-surat yang berkaitan dengan tanah objek sengketa untuk kepentingan Penggugat;
9. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk memproses permohonan hak atas tanah objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut ke atas nama Penggugat sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku di bidang pertanahan;
10. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk menerbitkan SPPT PBB atas tanah tersebut kepada Penggugat;
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaiannya karena tidak melaksanakan isi putusan pengadilan;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan dan tuntutan Penggugat Tergugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena:

#### 1. Kewenangan Mengadili

Bahwa Penggugat telah mencampur-adukan antara kewenangan pengadilan umum (perdata) dengan kewenangan pengadilan tata usaha negara;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8036 atas nama Tergugat I selaku pemilik sah atas tanah yang telah menjadi objek gugatan, dengan demikian otomatis seharusnya gugatan Penggugat sebagaimana diutarakan dalam permohonan amar putusan poin 7 halaman 11 untuk membatalkan atau setidaknya meminta Sertifikat tanah Nomor 8036/Cengkareng Barat tersebut untuk dinyatakan tidak berlaku atau batal.



Yang mana hal tersebut merupakan perkara administrasi Negara karena hal tersebut nyata bahwa sertifikat yang dimaksud adalah asli terbitan Badan Pertanahan Jakarta Barat sebagaimana yang diatur dalam aturan hukum yang berlaku dan berwenang untuk itu, dengan demikian sungguh suatu kekeliruan jika perkara administrasi Negara harus diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Umum, sebagaimana gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Karena hal tersebut merupakan perihal Pengadilan Tata Usaha Negara, berarti Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa hal tersebut, hal ini sesuai dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Demikian pula gugatan Penggugat dalam permohonan amar putusannya poin 9 dan poin 10 yang memerintahkan Turut Tergugat II dalam hal ini Badan Pertanahan Jakarta Barat untuk menerbitkan SPPT PBB atas tanah tersebut kepada Penggugat, hal ini sangat jelas bahwa Penggugat dalam gugatannya tersebut sangat kecewa atas keputusan Badan Pertanahan Jakarta Barat yang selama ini tidak mau menerbitkan SPPT PBB atas nama kepentingan Penggugat, karena diketahui bersama bahwa tanah tersebut jelas milik Tergugat I dan sudah diterbitkan sertifikat hak milik yang sudah tentu tidak mungkin lagi ditindih dengan hak kepemilikan orang lain, yang seharusnya jika Penggugat mengerti tentang hukum acara seyogianya terlebih dahulu mengajukan gugatan pembatalan sertifikat atas nama Tergugat I di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang berwenang untuk itu;

Berdasarkan hal tersebut di atas sudah selayaknya Majelis Hakim menolak untuk memeriksa perkara ini karena merupakan kewenangan peradilan lain; Dengan dasar tersebut di atas kami mohon Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan putusan sela terlebih dahulu terhadap perkara Nomor 222/Pdt.G/2002/PN.JKT.BAR, yang amarnya seperti tersebut di bawah ini:

1. Menyatakan menurut hukum Pengadilan Negeri Jakarta barat tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Nomor 222/Pdt.G/2002/PN.JKT.BAR;



2. Menyatakan menurut hukum bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

2. Gugatan Penggugat Salah Arah (*error persona* dan *error in objecto*):

- a. Bahwa Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat karena Tergugat tidak sedikitpun merugikan Penggugat, bahwa dalam perkara ini dimana letak Tergugat I dianggap merugikan Penggugat? Malah sebaliknya tanah Tergugat I telah diserobot secara paksa oleh Penggugat dengan jalan melawan hukum, yakni dengan merekayasa pengalihan hak atas tanah milik Tergugat I bekerjasama dengan Turut Tergugat IV sampai Turut Tergugat XXXXI yang katanya dengan dasar pengalihan hak dan kuasa tertanggal 28 Januari 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H. Padahal Penggugat telah menguasai/ menyerobot tanah objek sengketa *a quo* dengan modus mengerahkan massa preman lebih dari 100 orang yang kemudian merobohkan pagar, mencabut patok tanah kepemilikan atas nama Tergugat I yang dipasang sejak tahun 1972, merubuhkan bedeng milik Tergugat I dan mengusir para pekerja yang saat itu tengah melakukan pengurukan tanah objek sengketa *a quo*, yang dilakukan Penggugat sekitar tanggal 26 Agustus Tahun 2007 dan kejadian tersebut telah Tergugat dan saat ini Turut Tergugat V (Derry Kurnia) telah ditetapkan sebagai tersangka (ditahan) telah diajukan di persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara pidana dengan tuduhan rekayasa pengalihan hak dan penyerobotan hak milik Tergugat I, demikian pula dengan Turut Tergugat IV (Sumarto Kurnia) yang oleh Kepolisian Polda Metro Jaya telah dinyatakan buron/target operasi atau dalam daftar pencarian orang karena melarikan diri dari penyidikan Polisi Polda Jaya Jakarta dengan kasus yang sama yakni penyerobotan tanah milik Tergugat I. Dan yang lebih mengherankan lagi kok pihak Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dapat memberi kuasa kepada kuasanya untuk mewakilinya dalam persidangan ini padahal mereka dalam proses penyidikan oleh aparat kepolisian dan



bahkan dinyatakan buronan Polisi tapi dapat memberi kuasa kepada kuasa hukumnya yang tentunya hal ini dapat menjadi polemik di masyarakat yang saat ini Negara kita lagi giat-giatnya mengkampanyekan agar masyarakat ikut aktif berpartisipasi untuk dapat memberikan informasi tentang keberadaan para buronan yang meresahkan masyarakat, yang kita lihat sangat berbalik dengan kejadian kasus *a quo*;

- b.** Bahwa Penggugat menyatakan sebagai pembeli satu-satunya dan pemilik yang sah atas tanah sengketa objek berupa sebidang tanah kosong seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lingkar Luar, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat berdasarkan HGU Nomor 1/Desa Kamal, seluas 3.348.129 m<sup>2</sup> (tiga juta tiga ratus empat puluh delapan ribu seratus dua puluh sembilan meter persegi) yang hanya berdasarkan peralihan hak dari para Penggarap yang menguasai tanah tersebut (hak bawah) dan menerima pelepasan hak dari para pemilik terakhir tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal (hak atas) yang langsung dikuasai Negara. Bahwa pengalihan hak tersebut berdasarkan Akta Pengalihan Hak Nomor 12, Nomor 13, Nomor 14 tertanggal 28 Januari 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., (Bukti P-1, P-2, dan P-17) serta Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 8 dan Nomor 11 tertanggal 20 Agustus 2007, dibuat di hadapan Notaris Yoko Verra Mokoagow, S.H., (Bukti P-43 sampai dengan 44) yakni pengikatan peralihan dari Sumarto Kurnia (Turut Tergugat IV yang saat ini dinyatakan buronan/DPO oleh Penyidik Kepolisian Polda Metro Jaya) dan Derry Kurnia (Turut Tergugat V yang saat ini menjalani persidangan di PN Jakarta Barat dan sedang dalam tahanan) sedangkan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V mendapatkan pemindahan dan penyerahan hak dari Ny. Janda Diana Mulyaningrum dan Ny. Sharon Tania Widjaya berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 20 tertanggal 14 Agustus 2007 di hadapan Notaris Tangerang Ny. Irma Savina Firdaus, S.H.,. Maupun lokasi yang terletak di HGU Nomor 1 tersebut yang kesemuanya menyatakan bahwa letak tanah HGU

Hal. 17 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



Nomor 01/Desa Kamal tersebut berlokasi di Kelurahan Kamal Kecamatan Cengkareng Kodya Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta (kini Tegal Alur) padahal diketahui bersama Kelurahan Kamal terletak di Kecamatan Kalideres sedangkan tanah milik Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/ Cengkareng Barat terletak di Jalan Ring Road RT. 02/RW. 07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Demikian pula gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa letak atau lokasi gugatannya terletak di Jalan Lingkar Luas, Kelurahan Cengkareng Barat, dengan Batas-batas

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Palem Lestari;
- Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Ringroad Cengkareng;
- Sebelah Selatan : Perumahan Warga (perkampungan);
- Sebelah Barat : Sekolah Dasar;

Sedangkan tanah milik Tergugat I dengan SHM Nomor 8036/ Cengkareng terletak di Jalan Lingkar Luar Ring Road Cengkareng RT. 02 RW. 07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Dahulu tanah kosong dan sekarang menjadi Jalan Perumahan Palem Lestari
- Sebelah Timur : Dulu kali dan sekarang Jalan Lingkar Luar Ringroad cengkareng;
- Sebelah Selatan : Dulu tanah kosong dan sekarang dalam penguasaan Dinas Pertanian;
- Sebelah Barat : Dulu tanah kosong dan sekarang masih kosong;

Maka dengan demikian gugatan Penggugat adalah salah alamat (*error in objecto*) untuk itu mohon Majelis Hakim untuk menolak atau tidak menerima gugatan Penggugat tersebut;

### 3. Gugatan Penggugat *Premature*



Berhubung bahwa gugatan Penggugat ini menyangkut gugatan perbuatan melawan hukum yang tunduk pada ketentuan hukum pidana maka otomatis haruslah menunggu adanya putusan tetap mengenai terbukti tidaknya perbuatan melawan hukum tersebut? dan selanjutnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan laporan polisi. Jika Penggugat merasa Tergugat I telah melakukan tindakan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo*. Dimana Penggugat mendalilkan mengakui kebenaran bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan jual beli pada tanggal 9 Desember 1970 yang dianggap oleh Penggugat jual beli tersebut tidak sah karena tidak di hadapan PPAT atau camat, padahal jual beli tersebut dilakukan di hadapan Lurah Cengkareng dan disaksikan oleh Kepala Lingkungan/Mandor dan oleh Pejabat Badan Pertanahan Negara yang berwenang dan paling mengerti akan hal itu mensahkannya dengan jalan meloloskannya jual beli tersebut dengan terbukti dibuatkannya sertifikat hak milik atas nama Tergugat I. Bahwa jika dipermasalahkan oleh Penggugat bahwa transaksi jual beli tersebut dilaksanakan pada tahun 1970 dimana Hak Guna Usaha Nomor 1 atas nama Lie Kein Tek Cs tersebut masih belum berakhir masa berlakunya dan Lie Kian Ghuan Thiam masih hidup tetapi mereka membiarkan jual beli tersebut dan tidak ada keberatan maupun saling menggugat karena perlu dipahami bahwa mereka telah tahu dan paham bahwa HGU Nomor 1 tersebut memang terletak di Desa Kamal Kecamatan Kamal Jakarta Utara bukan di tanah yang menjadi objek sengketa *a quo*. Maka sehingga dengan demikian gugatan Penggugat perbuatan melawan hukum. Yang seharusnya Penggugat mencontoh apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I yakni ketika merasa hak-haknya dilanggar maka secara otomatis terlebih dahulu mengajukan laporan polisi di Instansi yang berwenang yang kemudian melalui gugatan ini akan mengajukan gugatan Rekonvensi/gugatan balik atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat yang berkerjasama dengan Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat XXXXI;

#### 4. Identitas Dan Status Hukum Penggugat Tidak Jelas

##### 1. Identitas dan status hukum Penggugat tidak jelas;

Sesuai dengan isi gugatannya bahwa selaku Penggugat adalah PT. Sabar Ganda dalam hal ini diwakili oleh DL. Sitorus;

Hal. 19 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



Memperhatikan surat gugatan tersebut, ternyata ada hal-hal yang tidak layak sebagai Penggugat yaitu :

- a. Bahwa status Penggugat atas nama PT. Sabar Ganda adalah seharusnya diwakili oleh direktur perusahaan dan atau perwakilan dari direksi perusahaan. Atau setidaknya Penggugat menjelaskan identitasnya sebagai apa sehingga patut dan berhak untuk mewakili PT. Sabar Ganda selaku Penggugat;
- b. Bahwa status Penggugat atas nama PT. Sabar Ganda tidak mencantumkan dengan jelas identitas dari PT. Sabar Ganda antara lain, tidak mencantumkan akta pendirian serta nomor pendaftaran badan hukum dari PT. Sabar Ganda tersebut pada instansi yang berwenang. Sehingga keberadaan dari PT. Sabar Ganda sebagai sebuah badan hukum yang melakukan gugatan patut untuk diragukan;
- c. Bahwa sebagai Penggugat PT. Sabar Ganda dalam gugatannya disebutkan bahwa alamatnya berkedudukan di Jakarta, disini tidak dijelaskan di Jakarta mana? Dan yang beralamat di Tanjung Duren Selatan, Grogol, Jakarta Barat tersebut apakah PT. Sabar Ganda sebagai Badan Hukum ataukah Sdr. Darianus Lungguk Sitorus ? Jika dimaksud adalah Sdr. DL. Sitorus yang beralamat di alamat tersebut maka hal tersebut merupakan suatu kebohongan yang dilakukan oleh Penggugat karena setahu Tergugat I, Penggugat saat ini berada di Lembaga Pemasarakatan Karawang untuk menjalani sisa hukumannya, yang tentunya alamatnya adalah LP. Karawang tersebut sebagai tempat tinggalnya saat ini (pada saat melakukan gugatan). Dan di LP Subang pada saat melakukan transaksi pengalihan hak-hak atas tanah milik Tergugat I *a quo*;
- d. Bahwa status Penggugat saat ini adalah merupakan Terpidana/orang hukuman yang secara otomatis hak keperdataannya gugur demi hukum dengan demikian tidak layak untuk melakukan gugatan dalam persidangan ini. Sebagai seorang narapidana maka otomatis hak-hak keperdataannya dinyatakan hilang sampai dengan berakhirnya masa tahanannya dan sudah tentu tidak layak untuk mengajukan gugatan keperdataan di Pengadilan maupun tidak layak untuk melakukan transaksi perbuatan melawan hukum untuk menerima Hak Pengalihan sebab bagaimana biasa menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara benar jika dia terkekang di balik tembok penjara? Seperti apa yang telah dilakukan pada objek sengketa milik Tergugat I tersebut. Yakni telah merampas hak milik Tergugat I dengan jalan memakai tangan orang lain yang bisa dibayar;



e. Bahwa Penggugat dalam hak keperdataan gugur demi hukum tentunya tidak mempunyai kapasitas dan alasan hukum untuk bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan atau perusahaan dalam melakukan gugatan baik tuntutan pidana maupun gugatan perdata;

2. Identitas Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak Jelas

Dalam hal ini Penggugat tidak paham dan tidak mengerti siapa-siapa yang digugatnya. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Khusus Ibukota Jakarta jo Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi sebagai Daerah Otonom jo Peraturan Pemerintah Nomor 84 Tahun 2000 tentang kewenangan Pemerintah tentang Pedoman Organisasi Perangkat Daerah, maka Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta telah mengeluarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2001 tentang bentuk susunan organisasi dan tata kerja perangkat daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi DKI Jakarta, sesuai dengan surat gugatan Penggugat poin 3 hal 1 antara lain menyatakan Turut Tergugat I adalah Walikotamadya Jakarta Barat Cq. Camat Kecamatan Cengkareng Cq. Lurah, Kelurahan Cengkareng Barat, Badan Pertanahan Nasional Wilayah Provinsi DKI Jakarta, Cq. Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barat, sebagai Turut Tergugat II dan Departemen Keuangan RI Cq. Direktorat Pajak Cq. Kantor Wilayah DKI, Jakarta II Cq. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Dua sebagai Turut Tergugat III. Yang mana hal ini sangatlah kabur dan tidak jelas, sebab bisa dipahami bersama-sama bisa Lurah dapat mewakili Walikota Madya, Kanwil BPN DKI Jakarta dapat diwakili oleh BPN Jakarta Barat ? demikian pula dengan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Dua bertindak dan atas nama Departemen Keuangan RI? Padahal menurut hierarki tentang bentuk dan susunan dan tata kerja perangkat daerah mempunyai kebijakan dan tanggung jawab masing-masing. Apalagi jika hal ini dilakukan di persidangan yang *notabene* mereka mempunyai wilayah kerja tersendiri;

Hal. 21 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



Sehingga dengan demikian status sebagai Penggugat dalam hal ini tidak layak sebagai Penggugat karena tidak jelas dan atau berlawanan dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia pemeriksa Perkara Nomor 222/G.PDT/VII/ 2008/JKT.Bar. untuk memutuskan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau tidak diterima dan memerintahkan Penggugat untuk keluar dari tanah Tergugat I yang saat ini dikuasanya dengan jalan melawan hukum;

5. *Nebis In Idem* (Putusan yang telah diperiksa dan diputus tidak dapat diajukan ke pengadilan dengan perkara yang sama untuk kedua kalinya.

Bahwa tanah objek sengketa milik Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat atas nama Muh. Tinggul Haji yang terletak di Jalan Ring Road RT. 02/RW. 07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Seluas 23.231 m<sup>2</sup> telah diputus sebanyak 3 kali peradilan yang berbeda dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) yang mana seharusnya jika Penggugat merasa bahwa tanah tersebut juga haknya mengapa tidak melakukan gugatan intervensi maupun mengajukan diri menjadi salah satu pihak dalam perkara tersebut atau minimal dilakukan oleh Turut Tergugat IV atau Turut Tergugat V atau setidaknya-tidaknya oleh pemilik awal HGU Nomor I/Desa kamal tersebut karena putusan tersebut terjadi sekitar tahun 2002 sampai dengan 2007 dimana saat itu jika HGU maupun HGB Nomor 1 milik Penggugat sudah ada. Berdasarkan hal tersebut terbukti dan nyata bahwa perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri terdahulu dengan demikian perkara ini tidak dapat lagi diajukan di pengadilan ini. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim menolak atau setidaknya- tidaknya tidak menerima gugatan tersebut;

6. Gugat Penggugat Kurang Pihak

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa tanah yang digugatnya tersebut adalah seluas 90.541,72 m<sup>2</sup>, sedangkan tanah Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat terletak di Jalan Ring Road RT. 02/RW. 07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Hanya seluas



23.231 m<sup>2</sup> sedangkan tanah kelebihan tanah yang lain dikuasai oleh Dinas Pertanian Jakarta Barat dan sebagian lagi dikuasai oleh Anita Mulyadi Cs selaku Ahliwaris Lie Ghuan Thiam. Seharusnya Penggugat dalam mengajukan gugatannya memasukkan mereka sebagai salah satu pihak dalam gugatan ini. Demikian pula jika Penggugat merasa dirinya berhak atas tanah *a quo* karena adanya peralihan hak maka otomatis melakukan gugatan kepada para Notaris yang membuatkan akta sembarangan sehingga menjadikan pihak Penggugat terugikan karena telah salah alamat dalam membeli tanah *a quo* dan sarat dengan manipulasi data, namun hal ini dapat dimaklumi sebab bagaimana bisa Penggugat dapat memperoleh data akurat jika hanya menunggu di tempat tahanan tanpa dengan survey langsung di lokasi atas tanah-tanah yang akan dibelinya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon dengan hormat majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, serta menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

1. Bahwa selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat I dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat dalam Konvensi ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tegugat Rekonvensi III serta Para Turut Tergugat VI sampai dengan Turut Tergugat XXXXI ditarik sebagai Para Turut Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi dan jawaban dalam konvensi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mohon pula dianggap sebagai bagian gugatan rekonvensi;
3. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi adalah berdasarkan pada bukti-bukti yang sah dan autentik, oleh karenanya berdasarkan hukum pula jika putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan hukum banding maupun kasasi;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I, adalah pemilik yang sah satu-satunya atas sebagian objek sengketa seluas 23.231 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik atas nama Muhammad Tinggul Haji yang terletak di Jalan Ring Road RT.

Hal. 23 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



02/RW. 07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Perumahan Palem Lestari;
- Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Ringroad Cengkareng
- Sebelah Selatan : Pengairan dan tanah milik Dinas Pertanian;
- Sebelah Barat : Tanah kosong sisa Milik Lie Ghuan Thiam;

5. Bahwa sangat nyata hal-hal yang dilakukan oleh Penggugat dengan bekerjasama dengan Para Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat XXXXI untuk mengambil alih tanah milik Penggugat Rekonvensi *a quo* padahal seluruh akta-akta dan surat-surat atas tanah objek sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi I dahulu Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III dan Para Turut Tergugat Rekonvensi dahulu Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat XXXXI, tidak sah dan tidak berharga;

6. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut telah dikuasai dengan tenang dan damai sejak dibelinya dari Tergugat II pada tahun 1970, dan telah dibalik nama ke atas nama Penggugat sejak tahun 1973 dan telah disertifikatkan tahun 2000, sehingga akhirnya pada tanggal 26 Agustus 2007 Tergugat Rekonvensi dengan memerintahkan anak buahnya mengusir pekerja yang sedang mengurug, merusak/merobohkan pagar dan membakar bedeng milik Penggugat Rekonvensi yang ada di objek tanah sengketa *a quo*;

7. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I/ Penggugat Rekonvensi telah melakukan laporan resmi kepada pihak berwajib sehingga Turut Tergugat IV dinyatakan buron dan Turut Tergugat V telah ditangkap pihak Kepolisian Polda Metro Jaya dan telah proses persidangan. Dan juga Para Purut Tergugat VI sampai dengan Turut Tergugat XXXX1 telah dipanggil dan telah diambil keterangannya oleh pihak Penyidik Polda Metro Jaya dan mereka semuanya berkelit bahwa mereka bukanlah Penggarap di atas tanah tersebut dan hanya diminta oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V serta Penggugat untuk mengaku-ngaku sebagai Penggarap dan mereka diberi dana yang lumayan dari Penggugat melalui Turut Tergugat IV dan V;

8. Tergugat I juga telah menyurati pihak Pemda Jakarta Barat, bahwa pihak Penggugat telah melakukan penyerobotan hak atas tanah milik Tergugat I dan sudah 7 kali dilakukan pengusiran dan penghancuran bangunan dan pagar yang



telah Tergugat Rekonvensi dibangun oleh Penggugat. Hal ini terbukti bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I, namun Penggugat ternyata bagaikan manusia super power dengan arogannya tetap bertahan di lokasi dengan mengerahkan penjaga-penjaga yang siap melumat siapa saja yang mendekat;

9. Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi. Dengan jalan melakukan rekayasa yang seakan akan haknya telah dipindahtanggankan kemudian diambil alih secara paksa oleh Penggugat Konvensi;

10. Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat atas nama Muhammad Tinggul Haji yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Negara Kotamadya Jakarta Barat tertanggal 17 Oktober 2000 sah dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat seluruh pihak;

11. Untuk menjaga/mencegah semakin bertambahnya kerugian yang dialami oleh Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, mohon Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi I/ Penggugat Konvensi untuk secara merta segera keluar dan mengosongkan tanah milik Tergugat I/ Penggugat Rekonvensi;

12. Bahwa akibat penyerobotan dengan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut maka Penggugat Rekonvensi dirugikan senilai harga tanah  $Rp5.000.000,00 \times 23.231 = Rp116.155.0000,00$  (seratus sebelas miliar seratus limapuluh lima juta rupiah);

13. Bahwa dari harga  $Rp116.155.000.000,00$  jika didepositokan di bank senilai 10 % per tahun maka Penggugat Rekonvensi seharusnya menerima bunga deposito senilai  $Rp16.155.000.000,00$ /tahun (enam belas miliar rupiah);

14. Bahwa jika pembayaran tanah tersebut diolah atau diinfestasikan pada bisnis yang menguntungkan maka bisa menghasilkan  $Rp500.000.000,00$  (lima ratus juta rupiah) per bulan namun karena ulah Tergugat Rekonvensi tanah tersebut tidak jadi terjual dan dana tersebut tersendat;

15. Untuk menjaga disalahgunakannya tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut maka dimohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa *a quo*;

16. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I yang telah merampas dan menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi senilai  $Rp1.000.000,00$  (satu juta



rupiah) perhari sejak Tergugat Rekonvensi menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi *a quo* yakni sejak tanggal 26 Agustus tahun 2007 hingga sekarang;

17. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menanggung (*hoofdeloijk*) membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaiannya karena tidak melaksanakan isi putusan pengadilan;

18. Bahwa akibat gugatan ini, Tergugat Rekonvensi menggunakan jasa Pengacara sebesar Rp150.000.000,00 (seratus limapuluh juta rupiah);

19. Atas penyerobotan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi ini maka Penggugat merasa dilecehkan harkat dan martabatnya karena dianggap berbohong oleh calon pembeli tanah yang menjadi objek sengketa;

20. Untuk menjaga demi pengamanan pembayaran atas biaya ganti rugi yang akan dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang telah merugikan Penggugat Rekonvensi mohon dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas segala harta-harta milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi (akan dilakukan permohonan dengan data akurat tentang harta Penggugat Rekonvensi yang akan di CB);

21. Membebankan Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

22. Karena gugatan Rekonvensi ini dapat dibuktikan maka dinyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*)

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I, sebagai pemilik yang sah satu-satunya atas sebagian tanah sebagian tanah objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 23.231 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik atas nama Muhammad Tinggul Haji yang terletak di Jalan Ring Road RT. 02/ RW. 07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara : Jalan Perumahan Palem Lestari;



- Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Ringroad Cengkareng
  - Sebelah Selatan : Pengairan dan tanah milik Dinas Pertanian;
  - Sebelah Barat : Tanah kosong sisa milik Lie Ghuan Thiam;
3. Menyatakan seluruh akta-akta dan surat-surat atas tanah objek sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi I dahulu Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II dan Para Turut Tergugat Rekonvensi dahulu Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat XXXXI, tidak sah dan tidak berharga;
  4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga seluruh alat bukti Penggugat Konvensi;
  5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;
  6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan seluruh bukti-bukti Penggugat Rekonvensi;
  7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat atas nama Muhammad Tinggul Haji yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Negara Kotamadya Jakarta Barat tertanggal 17 Oktober 2000 sah dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat seluruh pihak;
  8. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi untuk secara merta segera keluar dan mengosongkan tanah milik Tergugat I/Penggugat Rekonvensi;
  9. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk membayar ganti rugi akibat penyerobotan dengan melawan hukum yang telah dilakukannya tersebut senilai harga tanah  $Rp5.000.000,00 \times 23.231 = Rp116.155.000.000,00$  (seratus enam belas miliar seratus lima puluh lima juta rupiah);
  10. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar bunga dana dari harga tanah senilai  $Rp16.155.000.000,00$ /tahun (enam belas miliar rupiah);
  11. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar perputaran dana milik Tergugat Konvensi bahwa jika pembayaran tanah tersebut diinfestasikan pada bisnis yang menguntungkan yakni senilai  $Rp500.000.000,00$  (lima ratus juta rupiah) per bulan;
  12. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I yang telah merampas dan menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi senilai  $Rp1.000.000,00$  (satu

Hal. 27 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



juta rupiah) per hari sejak Tergugat Rekonvensi menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi *a quo* yakni sejak tanggal 26 Agustus tahun 2007 hingga sekarang;

13. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk menanggung (*hoofdeloijk*) membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaiannya karena tidak melaksanakan isi putusan pengadilan;
  14. Menghukum Tergugat I Rekonvensi I untuk membayar biaya jasa Pengacara yaitu sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  15. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk membayar biaya pemulihan nama baik, harkat dan martabat Penggugat Rekonvensi senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dan agar tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut dapat dijual kepada pihak lain;
  16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas segala harta-harta milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi;
  17. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
  18. Karena gugatan Rekonvensi ini dapat dibuktikan dan untuk menghindari semakin bertambahnya kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi jika dinyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi

- A. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili kewenangan Mengadili - Kompetensi Absolut);
  1. Bahwa Penggugat pada bagian Petitum poin 7 gugatan pada intinya telah meminta Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk:  
Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat atas nama H. Muhammad Tinggul yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 17 Oktober 2000 tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;



2. Bahwa secara yuridis formal, putusan untuk menyatakan bukti kepemilikan atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi atau putusan untuk meminta pembatalan suatu surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan/Instansi Agraria bukanlah kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Vide. Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 350 K/Sip/1968);

Karenanya terbukti secara yuridis, permintaan untuk menyatakan batal atau setidaknya tidaknya meminta Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat atas nama H. Muhammad Tinggul dinyatakan tidak berlaku lagi seharusnya dilakukan melalui Pengadilan Tata usaha Negara yang berwenang. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memberikan Putusan dalam *a quo* Berdasarkan hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta barat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaerd*);

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consor Consortium*);

1. Bahwa Penggugat pada poin 2 posita gugatan, pada intinya menyatakan:

Penggugat mendasarkan perolehan tanahnya seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan peralihan hak dari Para Penggarap dan menerima pelepasan dari dari para pemilik terakhir tanah bekas HGU Nomor 1/Desa Kamal;

Perbuatan-perbuatan hukum untuk pengalihan hak tersebut telah dituangkan dalam bentuk akta notaris;

2. Bahwa dikarenakan perbuatan-perbuatan hukum pengalihan dan pelepasan hak dilaksanakan di hadapan Notaris atau dituangkan dalam bentuk akta-akta notariil, maka seharusnya Penggugat juga mengikuti juga mengikutsertakan Notaris yang bersangkutan dalam gugatan perkara *a quo*. Dengan tidak disertakannya pihak Notaris tersebut telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

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

Hal. 29 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



1. Bahwa Penggugat pada poin posita gugatan, pada intinya menyatakan:

Penggugat mendasarkan perolehan tanah seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh dua meter persegi) adalah melalui:

- Peralihan hak dari para penggarapan dengan luas seluruhnya 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh dua meter persegi);
- Pelepasan pelepasan hak dari para pemilik terakhir tanah bekas HGU Nomor 1/Desa 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh dua meter persegi);

2. Bahwa didasarkan pada dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, seharusnya luas keseluruhan bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak atau bukan seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh dua meter persegi), melainkan seluas 181.083,44 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh satu ribu delapan puluh tiga koma empat puluh empat meter persegi);

3. Bahwa dikarenakan Penggugat telah salah dalam menetapkan objek/ tanah sengketa, maka secara yuridis formal telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/ kabur;

4. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, terbukti dalil-dalil Penggugat satu sama lain juga tidak konsisten. Di satu sisi Penggugat mendalilkan yang menjadi landasan hukum perolehan tanah seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh dua meter persegi) adalah melalui pengalihan hak dari para penggarap. Sementara di sisi yang lain Penggugat juga mendalilkan yang menjadi landasan hukum perolehan tanah seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh dua meter persegi) dalam perkara *a quo* adalah melalui pelepasan hak dari para pemilik terakhir tanah bekas HGU Nomor 1/ Desa Kamal;



5. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak konsisten dalam memberikan landasan hukum atas perolehan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka secara yuridis formil mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur;
6. Bahwa Penggugat mendasarkan perolehan tanahnya seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh dua meter persegi) diantaranya adalah melalui pelepasan hak dari para pemilik terakhir tanah bekas HGU Nomor 1/Desa Kamal, dengan luas seluruhnya 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh dua meter persegi);
7. Bahwa tanah bekas HGU Nomor 1/Desa Kamal terletak di Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres dan bukan pada lokasi tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Selain itu juga Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor I/ Desa kamal telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980;

Karenanya senyata-nyata terbukti ketidakjelasan dalam gugatan yang diajukan Penggugat, yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscur libel*) dengan segala konsekuensi hukum karenanya. (Vide Putusan MARI Nomor 1391K/Sip/1975 tertanggal 26 April 1979);

Berdasarkan hal-hal yang Turut Tergugat I uraikan tersebut di atas, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Namun apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka Turut Tergugat I akan mengajukan Jawaban dalam pokok perkara dan untuk itu mohon agar hal-hal yang telah Turut Tergugat I kemukakan dalam bagian eksepsi diatas dianggap termasuk dan mejadi bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban Turut Tergugat I dalam pokok perkara ini;

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

Dalam Eksepsi

Kompetensi Absolut

Hal. 31 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



1. Bahwa Penggugat menghendaki agar Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Kelurahan Cengkareng Barat, atas nama Muhamad Haji Tinggul yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat adalah merupakan produk dari Turut Tergugat II yang *notabene* adalah suatu Badan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa sesuai ketentuan dalam ayat (1) Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ditegaskan 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 yang disengketakan itu nyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai ganti rugi/atau rehabilitasi;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

#### Gugatan Prematur

1. Bahwa Turut Tergugat II diperintahkan untuk memproses permohonan hak atas tanah objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat dan menerbitkan sertifikat;
2. Bahwa diinformasikan kepada Majelis Hakim bahwa hingga saat ini Turut Tergugat II belum menerima permohonan hak atas tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud oleh Penggugat;
3. Bahwa karena hal tersebut di atas, gugatan *premature* karena apa yang diminta untuk dilaksanakan oleh Turut Tergugat II belum pernah diajukan permohonannya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 222/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 10 Juni 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:



- Menolak eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli satu-satunya yang sah tanah objek sengketa berupa sebidang tanah kosong seluas 90.541,72 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Lingkar Luar, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Perumahan Palem lestari;
  - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Ring Road Cengkareng;
  - Sebelah Selatan : Perumahan warga (Perkampungan)
  - Sebelah Barat : Sekolah Dasar;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat-surat yang menyangkut tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Kelurahan Cengkareng Barat, atas nama Muhammad Tinggul, Haji, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 17 Oktober 2000, tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara yang hingga saat ini berjumlah sebesar



Rp9.689.000.00 (sembilan juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah); Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 125 PDT/2010/PT.DKI. tanggal 5 Agustus 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Pembanding II semula Turut Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 222/Pdt.G/2008PN.Jkt.Bar tanggal 10 Juni 2009 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I, Pembanding II semula Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1396 K/Pdt/2011 tanggal 26 Februari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. SABAR GANDA tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1396 K/Pdt/2011 tanggal 26 Februari 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 16 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 1396 K/Pdt/2011 Jo. Nomor 222/Pdt.G/2008/PN.JKT.Bar. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2014;
2. Tergugat II, Turut Tergugat II, III, XXI, Turut Tergugat XXIX pada tanggal 23 Juni 2014;
3. Turut Tergugat I pada tanggal 20 Juni 2014;
4. Turut Tergugat IV, V, Turut Tergugat VIII, IX, dan X pada tanggal 15 Juli 2014;
5. Turut Tergugat VII pada tanggal 7 Juli 2014;
6. Turut Tergugat XI, XII dan XIII pada tanggal 24 Juni 2014;
7. Turut Tergugat XIV sampai dengan XX, Turut Tergugat XXII sampai dengan XXVIII, Turut Tergugat XXX sampai dengan XXXXI pada tanggal 19 Juni 2014

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Juli 2014;

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



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (*Novum*);

Menurut Surat-Surat Bukti Baru/*Novum* Terbukti Bahwa Tanah Objek Sengketa Adalah Milik Yang Sah Pewaris Alm. Lie Kian Tek:

1. Bahwa Pemohon PK tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim banding dan kasasi dalam perkara ini yang pada intinya tidak mencerminkan rasa keadilan oleh karena itu Pemohon PK mengajukan memori peninjauan kembali ini selain mengemukakan alasan-alasan formal mengenai permohonan peninjauan kembali, akan tetapi permohonan ini juga berdasarkan atau disertai beberapa bukti baru (*novum*) agar dengan demikian dapat ditemukan kebenaran yang sesungguhnya dan diharapkan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak dalam perkara ini, adapun mengenai *novum* dimaksud dapat diuraikan secara sistematis berikut ini, dengan bukti baru/*novum* berupa surat-surat bukti antara lain: Akta Keterangan Hak Waris (Bukti PK-1), Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor 1033 atas nama Lie Goan Thiam (Bukti PK-2), Surat Keterangan Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta (Bukti PK-3), sehingga terdapat keadaan baru yang bersifat menentukan yang tidak ditemukan pada pemeriksaan perkara sebelumnya, yakni diketahui bahwa tanah objek sengketa berupa tanah milik adat (Bukti PK-2) berasal dari warisan/harta peninggalan pewaris Lie Kian Tek yang dihibahkan kepada keturunannya pada tahun 1974 sebelumnya merupakan bidang-bidang tanah bekas hak-hak barat i.c. *Erfach* besar yang dikuasai para tuan tanah atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Gle, Lie Kian Wei, semula seluas 3.348.129 m<sup>2</sup> (kurang lebih luasnya 300 ha) yang meliputi Desa Kamal, Cengkareng, Kampung Benda, Alang-alang, dan setelah keluarnya UUPA dikonversi menjadi sertifikat HGU Nomor 1/Kamal (sis) yang



masa berlakunya berakhir 23 september 1980 sehingga tanah objek sengketa berstatus tanah yang langsung dikuasai negara, namun secara fisik tanah objek sengketa masih tetap dikuasai dan dimanfaatkan para bekas pemegang haknya (Turut Termohon PK-IV; Turut Termohon PK-V) maupun masyarakat penggarap (Para Turut Termohon PK);

2. Bahwa riwayat tanah objek sengketa berasal dari warisan (Bukti PK-I) menjadi sangat penting dan relevan dipertimbangkan sebagai *novum* karena bersesuaian dengan Bukti PK-3 berupa Surat Keterangan Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta menegaskan tanah objek sengketa dalam Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor 1033 atas nama Lie Goan Thiam adalah bersumber dari konversi tanah hak barat atas nama Lie Kian Tek, terbukti melalui Surat yang dikeluarkan Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta i.c. Surat Keterangan Nomor Ris 1186/WPJ/10/KI.2404/1980 tertanggal 24 Oktober 1980 yang menerangkan bahwa tanah milik adat Nomor C 1033 tercatat atas nama wajib pajak Lie Goan Thiam, terletak dan dikenal umum dahulu di Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat sekarang dikenal dengan Jalan Outer Ring Road/ Jalan Lingkar Luar RT 02/ RW 07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah tanah objek sengketa dahulu milik yang sah para ahli waris Lie Kian Tek sesuai surat keterangan hak waris (vide Bukti PK-I);
3. Bahwa dengan meneliti, menganalisa surat-surat bukti baru tersebut di atas diketahui bahwa semasa hidupnya pada tahun 1974 almarhum Lie Kian Tek, selaku bekas pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang dikuasai orang WNI eks timur asing/ cina yakni tanah eks HGU Nomor 1/Kamal (sis) vide Bukti P-34a, adalah tanah objek sengketa terbukti dari adanya surat pembagian warisan (Bukti PK-I) kepada para ahli warisnya/keturunannya antara lain : Lie Goan Thiam, Lie Goan Tjiang, Liem Wet Nio untuk mengurus, memelihara dan memanfaatkan aset tanah objek sengketa setempat dikenal umum dan terletak di Jalan Auto Ring

Hal. 37 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



Road Cengkareng Jakarta Barat yang terdiri dari bekas tanah milik adat C 1033 /konversi, bekas tanah hak-hak Barat/*jerfacht* yang dikonversi menjadi Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Gie, Lie Kian Wei, vide Bukti P-34 a. yang berarti bahwa oleh karenanya setiap perbuatan hukum menyangkut harta warisan tersebut haruslah mendapat persetujuan ahli waris atau kuasanya yang sah;

4. Dengan mempertimbangkan bukti-bukti baru/*novum* tersebut yang menerangkan riwayat tanah objek sengketa merupakan harta peninggalan almarhum Lle Kian Tek (Pewaris), sesuai Akta Keterangan Hak Waris Nomor 47 tanggal 8 Februari 1974, dibuat di hadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta (vide Bukti PK-I) yakni kepada kedua anak dan istrinya dengan porsi masing-masing Lie Goan Thiam 8/20 bagian, LIE GOAN TIANG 9/20 bagian, dan istrinya LIEM WIT NIO 3/20 bagian, dengan pembagian waris tertanggal 8 Februari 1974 dan kemudian pada tahun 1980 terdapat catatan di kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta bahwa tanah milik adat C 1033 adalah bersumber dari waris ke atas nama wajib pajak Lie Goan Thiam, maka dengan demikian dapat diketahui dengan jelas bahwa Lie Goan Thiam anak Lie Kian Tek, adalah satu-satunya pemilik tanah milik adat C 1033 yang terbukti sampai pada tahun 1980 masih terdaftar atas nama Lie Goan Thiam, telah membuktikan suatu keadaan baru dan bersifat menentukan bahwa tanah objek sengketa seluas 23.321 m<sup>2</sup> tidak pernah dilepaskan haknya kepada M.H. Tinggul/Tergugat I/ Termohon PK I (mohon periksa bukti-bukti Termohon PK I) sesuai fakta bahwa jual beli di bawah tangan atas tanah objek sengketa dari Lie Goan Thiam kepada Termohon PK I terjadi pada tanggal 9 Desember 1970 sedangkan sesuai bukti PK-1 terungkap fakta bahwa pembagian waris atas tanah objek sengketa baru terjadi pada tanggal 8 Februari 1974 sehingga tidak benar Lie Goan Thiam menjual tanah objek sengketa pada tahun 1970 kepada H.M. Tinggul; Dan selain itu terungkap fakta bahwa sesuai Bukti P-40 ternyata Lie



Goan Thiam menyatakan bahwa yang bersangkutan tidak pernah menjual tanah objek sengketa (Girik (1033) kepada H.M. Tinggul;

5. Bahwa berdasarkan bukti baru/*novum* Akta Keterangan Hak Waris tertanggal 8 Februari 1974 (Bukti PK-1) yang membuktikan sebelumnya tanah objek sengketa adalah milik Lie Kian Tek yakni meliputi tanah eks Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal (sisa: 9,1 Ha) yang telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 23 September 1980 (Bukti T-34 a, Bukti T-34 b; Bukti T-34 c), setelah dilakukan pembagian hak waris pada tanggal 8 Februari 1974 selanjutnya tanah objek sengketa dimutasi ke Girik C 1033 (vide Bukti PK-2) menjadi atas nama Jimmy Subagya Muliadi/Lie Goan Thiam (Termohon PK II), sehingga menurut hukum segala peristiwa hukum mengenai peralihan hak atas tanah-tanah bekas milik Lie Kian Tek i.c. tanah objek sengketa hanya dianggap sah dan berkekuatan hukum apabila peralihannya terbukti dilakukan subjek hukum yang sah sesuai Akta Keterangan Hak Waris yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 8 Februari 1974;

Bahwa Riwayat Tanah Objek Sengketa Sebelumnya Berstatus Tanah Bekas Hak-Hak Barat/*Erfach* Besar Yang Dikonversi Menjadi Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Kamal

6. Bahwa sesuai riwayat tanah objek sengketa (Bukti P-34a; Bukti P-34b; Bukti P- 34c; Bukti P- 34d) adalah berstatus tanah bekas hak-hak Barat i.c. *Erpach* Besar Nomor 1533 yang berasal dari *Eigendom Verponding* Nomor 5769 yang meliputi Desa Tjengkareng, Benteng Alang-alang dan *Eigendom Verponding* 8102 meliputi Tegal Alur dan Kamal seluas 3.348.129 m<sup>2</sup> atau kurang lebih 334 Ha, setelah keluar UUPA dikonversi menjadi Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal, dimana sekarang tanah-tanah *a quo* tersisa seluas kira-kira 9,1 Ha ("tanah objek sengketa") terletak di Jalan Lingkar Luar, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, pada tahun 2007 telah dibebaskan oleh Pemohon PK (Bukti P- 33a; Bukti P- 33b; Bukti P-33c; Adalah fakta hukum bahwa terhadap

Hal. 39 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



tanah objek sengketa milik Lie Kian Tek sebelumnya merupakan bidang-bidang tanah eks hak-hak Barat/*erfacht*/tanah perkebunan yang dikonversi menjadi HGU Nomor 1/Kamal terdaftar atas nama Lie Kian Tek, cs., yang telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 23 September 1980, namun dengan adanya Akta Keterangan Hak Waris membuktikan bahwa bidang-bidang tanah bekas hak milik Lie Kian Tek *in casu* tanah objek sengketa tidak terlantar, akan tetapi telah diserahkan kepada para ahli warisnya yang sah untuk mengurus, memelihara dan melakukan segala perbuatan hukum menyangkut tanah-tanah warisan *a quo* atas dasar dan fakta tersebut terjadi peralihan hak kepada Pemohon PK pada tahun 2008 atas tanah bekas hak *erfacht* (HGU Nomor 1/Desa Kamal), berasal dari Pemegang hak terakhir yang terdaftar di BPN (Kantor Turut Termohon PK) yang pada zaman Belanda dikuasai dan dimanfaatkan secara turun temurun oleh WNI orang Timur Asing/keturunan Cina bernama Lie Kian Tek, cs diperuntukkan sebagai lahan perkebunan eks HGU Nomor 1/Desa Kamal tersebut terakhir terdaftar atas nama Sumarto Kurnia pada Kantor Pertanahan sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) vide Bukti P-35 a dan kemudian pada tahun 2008 bertindak sebagai pihak yang sah melepaskan haknya vide Bukti P-33a; Bukti P-33b; bukti P-33c kepada badan hukum PT Sabar Ganda/Pemohon PK setelah membayar ganti rugi kepada bekas pemegang hak terakhir (Derry Kurnia dan Sumarto Kurnia) dan para penggarap (Bukti P-1a sampai dengan P-32 b), adalah sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden Republik Indonesia (KEPPRES) Nomor 32 Tahun 1979 tentang "Pokok-Pokok Pelaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat" Pasal 1 ayat 2 huruf e mengatur: tanah hak guna usaha, tanah hak bangunan, dan tanah hak pakai konversi hak barat ditata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan;



7. Bahwa dengan adanya bukti baru/*novum* berupa Surat Keterangan Hak Waris (Bukti PK-1) dan Asli Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor 1033 (Bukti PK-2) yang menerangkan riwayat tanah objek sengketa yang berlokasi di Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat (tanah objek sengketa seluas 9,1 Ha) Vide Bukti-bukti P-34a; P-34 b; P- 34c; P- 34d) adalah tanah sisa eks sertifikat HGU Nomor 1/Desa Kamal atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Gie, Lie Kian Wei, semula seluas 3.348.129 m<sup>2</sup> (kurang lebih luasnya 300 ha) yang meliputi Desa Kamal, Cengkareng, Kampung Benda, Alang-alang, berdasarkan bukti baru ini memperjelas bahwa Lie Kian Tek, Lie Kian Gie, Lie Kian Wei adalah pemilik asal tanah objek perkara (HGU Nomor 1/Desa Kamal), dan pada tahun 1974 diwariskan kepada anak-anaknya berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 47 (Bukti PK-2) sehingga tidak terbantahkan lagi kebenaran hakiki dalam perkara *a quo* bahwa tanah milik adat Girik C1033 atas nama Lie Goan Thiam yang diklaim Termohon PK I berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 830/ Cengkareng Barat, luas 23.231 m<sup>2</sup> yang didalilkan M.H. Tinggul diperoleh dengan cara membeli di atas kertas segel pada tanggal 9 Desember 1970 dari Lie Goan Thiam pemilik Girik C 1033 meskipun dibantah Lie Goan Thiam (vide Bukti P-40) sehingga atas fakta dan keterangan Lie Goan Thiam tersebut dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Termohon PK I tidak benar apalagi dikaitkan dengan fakta-fakta yang kuat berdasarkan surat-surat bukti *novum* (vide Bukti PK-I; PK-2; PK-3) yang cukup kuat membuktikan tidak adanya jual beli tanah sengketa *a quo* dari pemiliknya yang sah sehingga transaksi bidang-bidang tanah Girik C 1033 kepada Termohon PK I patut disangsikan keabsahaannya karena menyalahi ketentuan hukum, (mohon periksa halaman 100 sampai dengan halaman 102 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 222/Pdt.G/200B/PN JKT BAR);

Hal. 41 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



Bahwa Tanah Objek Sengketa Merupakan Harta Warisan Lie Kian Tek Yang Tidak Pernah Dipindahtangankan Kepada H. Muhammad Tinggul;

8. Bahwa tanah objek sengketa masih tercatat sebagai harta warisan Lie Kian Tek yang sudah dibagi para ahli waris sesuai Akta Keterangan Hak Waris Nomor 47 tanggal B Februari 1974, dibuat di hadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta (vide Bukti PK-I) yakni kepada kedua anak dan istrinya dengan porsi masing-masing Lie Goan Thiam 8/20 bagian, Lie Goan Tjiang 9/20 bagian, dan istrinya Liem Wit Nio 3/20 bagian, dengan pembagian waris tertanggal 8 Februari 1974, dan kemudian pada tahun 1980 terdapat catatan di kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta bahwa Tanah Milik Adat C 1033 adalah bersumber dari waris ke atas nama wajib pajak Lie Goan Thiam, dan tidak terdapat catatan peralihan hak seluas 23.231 m<sup>2</sup> yang diklaim H. Muhammad Tinggul, maka dengan demikian dapat diketahui dengan jelas bahwa Lie Goan Thiam anak Lie Kian Tek, adalah satu-satunya pemilik tanah milik adat/Girik C 1033 oleh karenanya Pemohon PK tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Juris* yang menganulir putusan tingkat pertama dalam perkara *a quo* karena mengabaikan alat-alat bukti hak kepemilikan Lie Kian Tek atas tanah objek sengketa *in casu* tanah-tanah eks hak barat sebelumnya merupakan tanah perkebunan yang dikuasai tuan tanah orang timur asing bernama Lie Kian Tek sesuai Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal (Bukti P-34a; Bukti P34b; Bukti P- 34c; Bukti P- 34d) dan catatan pada Kantor Pertanahan yang mengesahkan tanah objek sengketa masih diakui keabsahannya dan terdaftar atas nama bekas pemegang hak terakhir sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah /SKPT vide BuktiP- 35a; Bukti P- 35b; Bukti P- 35c, cukup membuktikan bahwa tanah objek sengketa tidak langsung dikuasai negara akan tetapi dikuasai dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya dimana bekas pemegang hak terakhir yang bernama Sumarto Kurnia/Turut Termohon PK IV;



9. Bahwa terungkap pula sebagai fakta hukum sesuai *novum* Bukti PK-I; PK-2; PK-3 bahwa riwayat tanah objek sengketa jelas-jelas bersumber dari tanah eks hak barat atas nama Lie Kian Tek, dimana haknya telah berakhir pada tahun 1980, akan tetapi meskipun karena UU haknya telah berakhir dan status tanah menjadi tanah yang langsung dikuasai negara, oleh karenanya terhadap tanah eks hak-hak barat *a quo* tetap dimanfaatkan masyarakat luas/penggarap maupun bekas pemegang haknya sehingga segala tindakan hukum atas tanah *a quo* baik peralihan maupun peningkatan haknya diatur menurut Keppres 32 Tahun 1979;
10. Bahwa terdapat keadaan yang bersifat *notoir* terhadap tanah konversi hak-hak barat ketika berakhir haknya bukanlah tanah terlantar karena masih dipelihara para ahli waris dan dimanfaatkan masyarakat penggarap demi kepentingan masyarakat di sekitarnya sesuai fungsi sosial tanah, maka atas dasar pemikiran tersebut pada tahun 2008 oleh Pemohon PK telah membebaskan tanah objek sengketa dengan membayar ganti rugi kepada bekas pemegang hak terakhir maupun masyarakat penggarap sesuai Bukti P- 33a; Bukti P- 33b; Bukti P- 33c; dan apabila dihubungkan dengan Bukti PK-1 tentang Hak Waris yang diajukan Pemohon PK, semakin memperjelas fakta mengenai riwayat tanah objek sengketa adalah tanah milik pewaris Lie Kian Tek yang diurus ahli warisnya yang sah, sehingga peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Pemohon PK tentunya sah menurut hukum, sehingga oleh karenanya segala tindakan Pemohon PK *in casu* menguruk, memagar tanah objek sengketa yang telah dibeli dan menjadi miliknya sendiri sesuai fakta-fakta pembebasan tanah yang sah dan memenuhi ketentuan hukum tersebut patut dihargai secara hukum;
11. Bahwa sesuai fakta persidangan terungkap bahwa Termohon PK I/H. Muhammad Tinggul yang mendalilkan telah membeli tanah objek sengketa secara di bawah tangan, tidak di kantor Notaris/PPAT dari Lie Goan Thiam pada tanggal 9 Desember 1970 adalah

Hal. 43 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



kekeliruan hukum dengan alasan bahwa pada tahun 1970 sesuai ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa jual beli sebidang tanah sah menurut hukum apabila dilakukan di hadapan Notaris/PPAT sedangkan wilayah Cengkareng bukanlah daerah terpencil yang tidak terdapat/tidak ditemukan PPAT, demikian halnya adanya cacad hukum pada Surat Girik yang diduga palsu karena sesuai Bukti PK-2 tentang Surat Keterangan Pajak Bumi i.c. Surat Girik C. 1033 atas nama Lie Goan Thiam masih dikuasai/dipegang pemiliknya Lie Goan Thiam tidak pernah dialihkan/dimutasi menjadi Girik C 1935 atas nama H.M. Tinggul Bin Entong sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat, seluas 23.231 m<sup>2</sup> atas nama H. Muhammad Tinggul/Termohon PK-I sebagaimana didalilkan Termohon PK I, sehingga peralihan hak atas tanah Girik C 1033 tidak dapat dibuktikan keabsahannya apalagi diperkuat adanya fakta bahwa Lie Goan Thiam membantah pernah menjual tanah objek sengketa kepada H.M. Tinggul pada tanggal 9 Desember 1970 (mohon periksa Bukti P-40) sedangkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat atas nama H.M. Tinggul sudah beberapa kali diblokir BPN dan dipersoalkan karena sarat dengan berbagai kejanggalan dalam proses penerbitannya, atas fakta tersebut akhirnya dapat disimpulkan bahwa pembebasan tanah yang didalilkan Termohon PK I berasal dari eks Girik C 1033 tidak cukup alasan menurut hukum sebab sampai pada tahun 1980 tidak terdapat catatan mengenai adanya peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada H. Muhammad Tinggul, sesuai bukti *novum* (Bukti PK-2; Bukti PK- 3) yang menjelaskan Girik C 1033 bersumber dari waris serta jelas-jelas tidak terdapat catatan adanya mutasi menjadi Girik Nomor 1935 atas nama M.Tinggul Bin Enton (Termohon PK I);

Bahwa Mengenai Pembebasan Tanah Oblek Sengketa Maupun Pelaksanaan Dalam Rangka Peningkatan Haknya Adalah Tunduk Pada Keppres 32 Tahun 1979:



1. Bahwa Pemohon PK sependapat dengan putusan majelis Hakim tingkat pertama yang dapat menguraikan dengan rinci disertai dasar hukum bahwa terbukti riwayat tanah objek sengketa (Bukti P- 34a; Bukti P- 34b; Bukti P- 34c; Bukti P-34d) adalah berstatus tanah bekas hak-hak barat i.c. *Erpach* Besar Nomor 1533 yang berasal dari *Eigendom Verponding* Nomor 5769 yang meliputi Desa Tjengkareng, Benteng Alang-alang, dan *Eigendom Verponding* 8102 meliputi Tegal Alur dan Kamal seluas 3.348.129 m<sup>2</sup> atau kurang lebih 334 Ha, setelah keluar UUPA dikonversi menjadi Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal, dimana sekarang tanah-tanah *a quo* tersisa seluas kira-kira 9,1 Ha ("tanah objek sengketa") terletak di Jalan Lingkar Luar, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, pada tahun 2007 telah dibebaskan oleh Pemohon PK (Bukti P- 33a; Bukti P- 33b; Bukti P- 33c) senyatanya tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sesuai fakta persidangan, artinya dalil-dalil Pemohon PK telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatan dan kebenarannya sesuai putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 222/Pdt.G/2008/PN.JKT.BRT, mengenai alas hak Pemohon PK yang telah membebaskan tanah-tanah berstatus eks Hak Barat yang tunduk pada KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 adalah sah, karena baik pemegang hak maupun para penggarap telah menerima hak-haknya sehingga Pemohon PK/Perusahaan Pengembang PT Sabar Ganda selaku pembeli beriktikad baik dan dilindungi hukum, tentunya perbuatan menguruk, memagar sekeliling tanah untuk menguasai dan memanfaatkan tanah yang telah dibeli secara sah tersebut vide Bukti P-33a; Bukti P-33b; Bukti P- 33c adalah bertujuan memelihara dan memanfaatkan bidang-bidang tanah *a quo* serta mengembalikan kondisi tanah kepada hakikatnya sesuai fungsi sosial tanah agar dapat bermanfaat bagi masyarakat luas sebagaimana diamanatkan KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979, terhadap bidang tanah-tanah eks hak barat *in casu* tanah objek sengketa *a quo*;

Hal. 45 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



2. Bahwa oleh karena tidak satupun bukti yang diajukan Pemohon PK mendapat pertimbangan yang cukup selain Majelis Hakim Kasasi hanya mempertimbangkan secara sepihak atas bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Termohon PK, tanpa mempertimbangkan bukti-bukti mengenai riwayat tanah yang tercatat atas nama Lie Kian Tek pemilik tanah eks Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal (Bukti P-34a; P-34b; P-34 c), yang masih ada bekas pemegang haknya (Sumarto Kurnia, Derry Kurnia) serta para penggarap yang memanfaatkan tanah objek sengketa, dan fakta ini apabila dihubungkan dengan tanah Girik C 1033 yang juga berasal dari warisan tercatat atas nama Lie Goan Thiam anak kandung Lie Kian Tek dapat menjelaskan bahwa riwayat tanah objek sengketa yang merupakan harta peninggalan tuan tanah WNI bernama Lie Kian Tek, dkk adalah benar dan patut dipertimbangkan dalam memutus perkara *a quo*, dimana tanah objek sengketa adalah bekas tanah eks hak barat yang masih ada pemegang haknya (Sumarto Kurnia, Derry Kurnia), maka segala perbuatan hukum mengenai pembebasan maupun peningkatan hak atas bidang-bidang tanah berstatus eks hak barat setelah keluarnya UUPA tetap memperhatikan dan tunduk pada KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 secara jelas mengatur bahwa ganti rugi dalam pembebasan tanah eks hak barat harus memprioritaskan para penggarap dan bekas pemegang hak tanah (vide Pasal 1 dan Pasal 5 KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979), dengan demikian perbuatan Pemohon PK membebaskan tanah objek sengketa, dan memberikan ganti rugi kepada pemegang hak maupun masyarakat penggarap (vide bukti P- 33a, P- 33b, P- 33c) adalah sah, yang mana sebelum dibeli Pemohon PK ternyata pemegang hak atas tanah *in casu* Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat XIII telah memberikan ganti rugi kepada bekas pemegang hak atas tanah negara bekas Sertifikat HGU Nomor 1/Kamal sisa, dan juga kepada para penggarap yang ada di atas tanah objek sengketa Turut Tergugat XIV sampai dengan Turut Tergugat XXXXI;



Bahwa Tanah Objek Sengketa Bukanlah Lokasi Bidang Tanah Serifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat Atas Nama Termohon PK-I:

3. Bahwa terungkap sesuai fakta persidangan melalui pemeriksaan setempat terbukti Termohon PK I tidak dapat membuktikan letak tanah/lokasi Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat seluas 23.231 m<sup>2</sup> atas nama H. Muhammad Tinggul bahwa ternyata selain Termohon PK I tidak pernah menguasai fisik tanah objek sengketa sesuai keterangan saksi-saksi di pengadilan sebab lokasi tanah objek sengketa (sisa seluas: 9,1 Ha) adalah hamparan tanah kosong yang telah di pagar keliling PT Sabar Ganda sedangkan tanah yang klaim Termohon PK I lokasinya terletak pada lokasi tanah milik ad at /Girik C 1033 tidak benar sebab terbukti di lapangan bahwa tanah objek sengketa hanya berupa lahan/tanah kosong yang dikuasai Penggugat/Pemohon PK dan sekeliling tanah objek sengketa di pagar terpisah dari lokasi tanah-tanah di sekitarnya, adapun persil tanah objek sengketa adalah persil 82a; Persil 82 b Girik C 1033 tidak benar dibebaskan Termohon PK I sesuai bukti-bukti *novum* Bukti PK-1; Bukti PK-2; Bukti PK-3;
4. Bahwa dengan telah diketemukan keadaan baru yang bersifat menentukan (*novum*) membuktikan tanah objek sengketa tidak pernah dilepaskan haknya kepada Termohon PK I, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dan Hakim Agung yang menganulir dan membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidaklah disertai alasan alasan yang cukup dalam pertimbangan maupun putusannya, tidak dinilainya fakta-fakta dan hasil pemeriksaan setempat sebagai fakta hukum telah menyalahi penerapan hukum pembuktian perkara *a quo* padahal sesungguhnya hal itu adalah tunduk pada kasasi, sehingga atas kekeliruan tersebut memohon pertimbangan yang cukup Majelis Hakim Agung, agar kiranya berkenan mempertimbangkan secara adil dan tidak memihak dengan menganalisa keseluruhan hasil persidangan dalam memberikan putusan Perkara Peninjauan

Hal. 47 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



Kembali yang diajukan Pemohon PK agar kiranya diharapkan dapat memenuhi rasa keadilan dalam perkara *a quo*;

5. Bahwa oleh karena sesuai fakta tidak adanya satupun alat bukti yang membenarkan tuntutan Termohon PK I sebagaimana tercantum dalam surat-surat, berupa Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-21 yang diajukan maka tidak terbantahkan lagi kekeliruan Majelis Hakim Kasasi yang membatalkan Putusan pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 222/Pdt.G/2008/PN.JKT BAR, akan tetapi dengan mempertimbangkan bukti baru/*novum* (Girik C 1033) dan bukti-bukti mengenai riwayat tanah objek sengketa semula berupa tanah hak-hak barat *erfacht* besar dikonversi menjadi sertifikat HGU, meskipun telah habis masa berlakunya namun masih dikuasai bekas pemegang haknya dan para penggarap adalah patut mendapat pertimbangan yang cukup dalam mengadili perkara ini dan tidak mengulangi pertimbangan yang sumir tanpa alasan yang sah Majelis Hakim Banding maupun Kasasi tidak memberikan pendapat hukumnya sehingga terdapat kekeliruan yang sangat mendasar dalam memutus perkara *a quo*, padahal perbuatan Pemohon PK terhadap para penggarap dan bekas pemegang hak tanah eks Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal yaitu Sumarto Kurnia dan Dery Kurnia sesuai ketentuan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 juga tidak sedikitpun disinggung Majelis Hakim Kasasi pada pertimbangan hukumnya dalam memberikan putusan *a quo*;
6. Bahwa cukup beralasan dengan diketemukannya keadaan baru yang bersifat menentukan dan belum ditemukan dalam pemeriksaan perkara ini sebelumnya sehingga dengan bukti baru/*novum* ini dapat lebih jelas dan pasti membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik yang sah pembeli beriktikad baik dalam hal ini Pemohon PK, bukti baru yang diajukan berupa Girik C Nomor 1033, adalah bersesuaian dengan riwayat tanah eks Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal atas nama Lie Kian Tek, yang sebelumnya berasal dari tanah eks hak *erfacht*, dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan para



pemegang hak tanah sertifikat hak guna usaha yang sudah berakhir masa berlakunya hanyalah dilakukan subjek hukum yang sah sesuai akta hak waris maupun kuasa yang sah dari para ahli waris, sedangkan terbukti di persidangan Termohon PK I tidak satu buktipun berkaitan dengan para ahli waris atau kuasa yang sah ketika melakukan pembebasan tanah objek sengketa, sehingga pengadilan tingkat pertama sudah tepat memutuskan bahwa Termohon PK I tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya dikarenakan selain pembebasan tidak sesuai prosedur yang berlaku ternyata tanah objek sengketa tidak dapat ditunjukkan Termohon PK ketika pemeriksaan setempat dilakukan dalam perkara *a quo*, fakta ini membuktikan terdapat keadaan yang sesungguhnya atas tanah objek sengketa berdasarkan surat-surat bukti baru (*novum*) yang menegaskan bidang-bidang tanah berupa Girik C 1033 adalah hak ahli waris Lie Kian Tek;

7. Bahwa dengan mempertimbangkan secara adil dan berimbang atas fakta-fakta persidangan dalam perkara *a quo* maka cukup beralasan apabila Termohon PK I selaku penyewa seharusnya beriktikad baik untuk mengembalikan tanah objek sengketa dan sebaliknya Pemohon PK (PT Sabar Ganda) yang telah membebaskan tanah objek sengketa pada tahun 2008 berdasarkan alas hak eks tanah sertifikat HGU Nomor 1/Desa Kamal atas nama Lie Kian Tek, cs yang merupakan orang tua Lie Goam Thiam dengan melakukan pembayaran secara terang dan tunai para penggarap dan bekas pemegang hak terakhir tanah sertifikat HGU Nomor 1/Desa Kamal (sisa) sesuai ketentuan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum selaku pembeli yang beriktikad baik;

2. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa Terjadi Kesalahan Mengadili Atas Kewenangan Mengadili Oleh Majelis Hakim Kasasi Dalam Putusannya:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi dalam putusannya mengadili sendiri pada halaman 31 yang menyatakan

Hal. 49 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



- gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak menarik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pihak adalah keliru, pertimbangan hukum tersebut cukup membingungkan dan terkesan sangat janggal logika hukumnya sebab materi gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak-pihak Tergugat dan Turut Tergugat yang secara hukum dapat digugat di pengadilan karena atas perbuatan tersebut timbul perselisihan hukum yang menyebabkan kerugian Penggugat, adapun gugatan Penggugat yang diajukan sesuai hukum acara berdasarkan kualifikasi perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat, yang menyebabkan kerugian Penggugat yakni adanya perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dibantu Turut Tergugat (mohon dilihat posita gugatan (angka 13 sampai dengan 18 dalam putusan pengadilan tingkat pertama halaman 14) ketika Penggugat hendak menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa yang telah dibeli Penggugat dengan sah, perbuatan mana secara terang benderang telah diuraikan baik dalam posita maupun petitum cukup membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak kurang pihak sebab antara posita dan petitum dikaitkan dengan kualitas para pihak dapat dimengerti sudah cukup dan jelas-jelas menguraikan secara sistematis, kronologis dan rinci mengenai permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat maupun dengan Para Turut Tergugat sehingga gugatan sudah jelas dan terang serta memenuhi hukum acara perdata baik menyangkut pihak-pihak maupun materi gugatannya;
2. Bahwa inti gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum adalah terkait dengan peran dan kualitas para pihak yang digugat sehingga apabila Majelis Hakim Kasasi dalam pertimbangan hukumnya menilai gugatan kurang pihak dan akhirnya memutuskan gugatan tidak dapat diterima adalah sebuah kekeliruan hukum dan tentunya sangat bertentangan dengan asas peradilan yang fair, sederhana dan biaya terjangkau/ringan, dan kekeliruan mana tentunya tunduk pada kasasi sebab sesuai hukum acara Penggugat berhak menetapkan siapa saja yang



dapat digugat, Penggugat bebas menetapkan pihak yang turut digugat asalkan didasari hubungan hukum yang menyebabkan ada tidaknya perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat; sedangkan kualitas Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dinilai sebagai pihak dalam gugatan *a quo* tidak berdasar ataupun tidak memiliki alasan hukum sebab tidak satu kalimatpun dalam uraian gugatan Penggugat menyinggung atau melibatkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam perkara yang digugat *a quo* saat perkara ini masuk ke pengadilan sehingga asumsi majelis Hakim untuk menarik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pihak tidak relevan dan tidak beralasan sama sekali menurut hukum;

3. Bahwa adanya penilaian Majelis Hakim Kasasi yang menilai gugatan kurang pihak, dengan menarik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selaku Tergugat adalah berdasarkan asumsi yang bersumber dari adanya keterangan saksi bernama Naran di persidangan yang menerangkan terdapat kebun bibit milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di atas lokasi tanah objek sengketa, andaikan keterangan saksi *a quo* ada relevansinya namun karena gugatan tidak menjangkau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam perkara *a quo* (mohon diperiksa materi gugatan) maka tidaklah menyebabkan gugatan kurang pihak sebab Penggugat sesuai konstruksi hukum gugatan *a quo* dijelaskan bahwa pihak yang merugikan Penggugat ketika akan memanfaatkan tanah objek sengketa bukan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan tetapi Tergugat I/H.M. Tinggul yang menurut Penggugat telah dibantu Para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III dengan menerbitkan surat-surat atas tanah objek sengketa sehingga turut merugikan Penggugat selaku Pembeli Tanah dengan iktikad baik, untuk itu patutlah ditarik sebagai pihak yang dapat digugat sedangkan pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menurut gugatan Penggugat tidak sama sekali tersangkut paut dengan perselisihan yang dipersoalkan Penggugat sebagai pihak yang dirugikan sehingga apabila dalam

Hal. 51 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



pemeriksaan perkara *a quo* muncul hal-hal yang tidak termuat dalam gugatan tidaklah menyebabkan gugatan kurang pihak;

4. Bahwa pendirian Hakim kasasi yang menilai keterangan saksi bernama Naran yang menerangkan di lokasi tanah sengketa terdapat kebun bibit rnilik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidaklah menyebabkan gugatan kurang pihak karena ruang lingkup gugatan tidak boleh berubah disebabkan adanya keterangan saksi di pengadilan, sesuai hukum acara bahwa Majelis Hakim dalam perkara perdata bersifat pasif hanya dapat memeriksa dan mengadili serta memutuskan hal-hal yang diminta sesuai materi gugatan yang diajukan (mohon periksa Pasal 178 HIR), sesuai uraian gugatan Penggugat bahwa materi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak kepemilikan tanah objek sengketa yang diakui Termohon PK-T/H.M.Tinggal dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 8036/Cengkareng Barat seluas 21.321 m<sup>2</sup> yang dklaim terletak di lokasi tanah objek sengketa, sedangkan tanah objek sengketa telah dibeli PT Sabar Ganda dari pihak yang berhak menjual, sehingga penilaian Majelis Hakim Kasasi yang menarik Pemerintah DKI Jakarta sebagai pihak atas keterangan saksi Naran adalah kekeliruan hukum dalam mengadili sebab telah salah mengadili dengan cara melampaui kewenangan mengadili dimana Majelis Hakim Kasasi telah menilai dan memutuskan hal-hal yang tidak digugat atau melakukan kesalahan yang nyata memutuskan sesuatu yang tidak diminta Penggugat dalam gugatannya, atas kekeliruan mana tentu hal ini telah menyalahi hukum acara dan oleh karenanya atas kekeliruan tersebut jelas tunduk pada kasasi tentang kewenangan mengadili;

Alasan-Alasan Hukum Untuk Mempertahankan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 222/Pdt.G/2008/Pn.Jkt.Bar

5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 222/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 10 Juni 2009 patut dipertahankan dengan alasan bahwa keseluruhan bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi fakta dan ahli senyatanya sudah



bersesuaian satu sama lain mengenai letak dan batas-batas tanah objek sengketa, oleh sebab itu cukup beralasan apabila Majelis Hakim PK berkenan memeriksa ulang terhadap fakta persidangan tentang keseluruhan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat, serta memperbandingkannya satu sama lain (*tegen bewijs*), bahkan dengan kewenangan mengadili sendiri Mahkamah Agung terhadap alasan-alasan dalam memori kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi pada dasarnya sebagian besar telah dinilai sesuai fakta hukum yang benar pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi, meskipun dalam amar putusnya terjadi kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam memberikan putusnya, oleh karenanya Pemohon PK dengan segala kerendahan hati memohon kehadapan Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara Peninjauan Kembali ini, agar dengan keyakinan Hakim sebagai salah satu sumber hukum dalam praktek peradilan di Indonesia berkenan memutuskan seadil-adilnya perkara *a quo* "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

6. Bahwa terdapat fakta hukum dan bukti-bukti mengenai perolehan hak atas tanah objek sengketa oleh Pemohon PK sebagaimana pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sepanjang putusan *a quo* secara sistematis, rinci, telah dipertimbangkan secara berimbang dan adil, dasar perolehan hak atas tanah serta membahas riwayat tanah terkait peralihan tanah objek sengketa kepada Pemohon PK, adapun prosesnya sudah sesuai ketentuan hukum, akan tetapi sebaliknya terhadap *quod non* proses jual beli tanah objek sengketa oleh Termohon PK I patut diduga sarat dengan masalah sesuai Bukti-bukti PK-I; Bukti PK-2; Bukti PK-3 dihubungkan dengan Bukti P-40 yang berisi pernyataan Lie Goan Thiam tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada H.M. Tinggul sehingga secara kasat mata terbukti adanya kekeliruan pembelian tanah objek sengketa oleh Termohon PK I, dan untuk itu tidaklah berlebihan apabila putusan pengadilan tingkat pertama dalam perkara ini dipertahankan

Hal. 53 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



karena baik pertimbangan hukum maupun putusannya sudah tepat dan beralasan hukum sesuai fakta-fakta persidangan;

7. Bahwa pendirian Majelis Hakim tinggi dan Hakim Kasasi tidak utuh dan tuntas mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan perkara pada pemeriksaan tingkat pertama dan menurut pembuktian yang berimbang dan adil dengan memperbandingkan bukti-bukti para pihak yang bersengketa telah menemukan keadilan yang hakiki meskipun kemudian *Judex Facti* keliru dan khilaf tetapi Mahkamah Agung dengan profesionalisme yang tinggi dengan hakim agung yang reformis demi reformasi penegakan hukum melalui pengadilan diharapkan dapat memperbaiki putusan *Judex Facti* agar tercipta putusan yang bernilai dan bermanfaat bagi insan pencari keadilan karena dengan kewenangan Majelis Hakim Agung di tingkat peninjauan kembali yang mengadili sendiri perkara *a quo* adalah berkewajiban mengulangi kembali pemeriksaan bukti-bukti secara utuh dan menyeluruh ketika membuat pertimbangan hukumnya bukan melakukan pemeriksaan sepihak dan bersifat sumir, tidak adil serta kurang mencukupkan dasar dan alasan-alasan yang kuat sesuai fakta persidangan karena pertimbangan yang demikian patutlah dikatakan pertimbangan yang tidak cukup atau *niet onvoldoende gemotiveerd*, yang menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972 putusan demikian harus dibatalkan;
8. Bahwa Pemohon PK keberatan atas pertimbangan putusan Majelis Hakim Kasasi terbukti dalam pertimbangan hukumnya tidak melakukan apa-apa untuk menemukan hukum sebagai kewajiban dan panggilan tugas yang mulia, akibatnya tidak sama sekali mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak secara utuh dan berimbang dengan menggali fakta persidangan serta memperbandingkan bukti-bukti kedua belah pihak berperkara, untuk menilai apa sesungguhnya permasalahan/sengketa Pemohon PK dan Termohon PK, sehingga dengan demikian diharapkan membuat putusan yang mempunyai nilai kebenaran



dan keadilan, bukan sekedar menilai mengenai penilaian hasil pembuktian yang sering dilontarkan dan bersifat baku/seragam dalam setiap pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi, yang pada akhirnya tidak mencerminkan rasa keadilan karena tidak membuktikan atau menemukan hukum guna melahirkan suatu putusan yang baik dan bermanfaat bagi penegakan hukum itu sendiri;

Alasan-Alasan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik Dan Dilindungi Hukum:

9. Bahwa sesuai fakta pembebasan tanah oleh Pemohon PK sepanjang persidangan perkara *a quo* mulai dari pemeriksaan bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi dan memeriksa berita acara hasil pemeriksaan setempat yang bersesuaian satu sama lain serta mempunyai korelasi dengan surat-surat bukti baru, berdasarkan *novum* telah ditemukannya suatu keadaan baru yang bersifat menentukan yang belum ditemukan pada pemeriksaan sebelumnya sebagaimana uraian tersebut di atas dan menyimpulkan bahwa tanah objek sengketa seluas : 90,1 Ha yang diperoleh Pemohon PK secara terang dan tunai sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan, maka sejalan dengan fakta tersebut Pemohon PK adalah pihak yang berkualitas untuk meningkatkan haknya pada Kantor Pertanahan Nasional/BPN selaku pembeli beriktikad baik dan dilindungi hukum, adapun dasar hukum perlindungan bagi pembeli beriktikad baik tersebut telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962 yang mengatakan tegas-tegas bahwa "Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Harus Dilindungi". Berkenaan dengan fakta-fakta tersebut di atas ditilik dari proses maupun dasar perolehan hak Pemohon PK atas tanah objek sengketa yang didukung bukti-bukti telah teruji sebagai fakta hukum sebagaimana putusan pengadilan tingkat pertama yang disertai penguasaan fisik atas tanah objek sengketa adalah sah karena bersumber dari perbuatan iktikad baik dengan memberikan ganti rugi kepada yang berhak telah cukup

Hal. 55 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



membuktikan bahwa Pemohon PK adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

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

Bahwa baik *Judex Juris* dan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya karena terbukti tanah perkara memang sebagian telah dikuasai oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang dimanfaatkan sebagai kebun bibit oleh Dinas Pertanian Provinsi DKI Jakarta berdasarkan pembebasan serta pembelian di tahun 1957 dan tahun 1967;

Bahwa dengan demikian pihak Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga dengan tidak ditariknya pihak dimaksud maka gugatan menjadi kurang pihak dan oleh karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa *novum* yang diajukan ternyata telah pula diperiksa dalam persidangan sebelumnya dan tidaklah bersifat menentukan sehingga belum cukup mendukung dalil permohonan peninjauan kembali;

Bahwa selain itu alasan peninjauan kembali tidak termasuk salah satu alasan untuk mengajukan peninjauan kembali sebagaimana dimaksud oleh Pasal 67 huruf (a) sampai huruf (f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT. Sabar Ganda tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari *para* Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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



MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT. SABAR GANDA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 12 Maret 2015 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00	Panitera Pengganti Ttd.
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00	Hari Widya Pramono, S.H., M.H.
3. Administrasi Peninjauan Kembali .....	Rp2.489.000,00 + -----	
Jumlah .....	Rp2.500.000,00	

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Hal. 57 dari 58 Hal. Putusan Nomor 554 PK/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003