Lampiran

Pendapat Hukum Pembebasan Girik 1500 di atas Lahan HPL 04

I. Latar Belakang

Pada tahun 1992 Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta membebaskan lahan di Kav. DPR-Kampung Pulojahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan luas keseluruhan 29.070 m^2. Pembebasan lahan dilakukan oleh PD Pembangunan Sarana Jaya. Setelah pembebasan lahan selesai dilakukan terhadap tanah-tanah masyarakat dan mendapat penegasan hak atas tanah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, tanah seluas 29.070 m^2 diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor 04/Jatinegara tanggal 12 April 2010. Surat Ukur tanggal 08/03/2010 No. 00008/Jatinegara/2010, atas nama Badan Pengelolaan Lingkungan Industri dan Pemukiman Pulogadung (BPLIP Pulogadung) dan tercatat sebagai Barang Milik Daerah (aset) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disingkat HPL 04/Jatinegara). Aset ini masuk dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah pada UPK PPUMKMPP Pulogadung Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Dari seluruh lahan HPL dengan luas 29.070 m^2 terdapat klaim kepemilikan lahan dengan luas 2.150 m^2 (dua ribu seratus lima puluh meter persegi). Klaim kepemilikan itu didasari pada bukti kepemilikan Girik C No. 1500, Persil 51 Blok S. 1, berlokasi dilingkungan Jatinegara Indah, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

a. Sebelah Utara, d/h berbatasan dengan tanah milik H. Kamud Bin H. Midih;
b. Sebelah Selatan, d/h berbatasan dengan tanah milik H. Sium/H. Jaman;
c. Sebelah Timur, d/h berbatasan dengan tanah milik H. Sawar Keceng Kempul;
d. Sebelah Barat, d/h berbatasan dengan tanah milik Hokiarto/Aisah Maryam;

Posisi tanah dipertegas kembali oleh Damun dan Zahrudin, dkk, yang mengaku sebagai bagian dari ahli waris Hj. Enon Binti Paro terletak di Kampung Pulo Jahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur atau berada di Lingkungan Komplek Jatinegara Indah, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur.

II. Identitas pihak yang mengajukan klaim

Klaim kepemilikan diajukan oleh para ahli waris Hj. Enon Binti Paro. Pihak-pihak ini mengaku sebagai ahli waris Hj. Enon Binti Paro adalah:

1) Damun, WNI, Wiraswasta, beralamat di Bojong Rangkong RT.006/RW.08 Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
2) Sopiah, WNI, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kampung Pulojahe RT. 003/RW. 05, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
3) Mustarip, WNI, Karyawan, beralamat di Kampung Penggilingan RT. 008/RW. 07, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
4) Siti Haya, WNI, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kampung Penggilingan RT. 008/RW.07, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
5) Hodijah, WNI, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kampung Penggilingan RT. 008/RW 07, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
6) Jamilah, WNI, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kampung Penggilingan RT. 008/RW 007, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
7) Zahrudin, HM, SHI, WNI, Karyawan, beralamat di Kampung Penggilingan RT. 008/RW. 07, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. [Selanjutnya disebut dengan Damun dan Zahrudin dkk].

Klaim dari Damun dan Zahrudin, dkk terhadap tanah Girik 1500, Persil 51 Blok S. 1, tidak disertai dengan PBB karena kantor Pajak Bumi dan Bangunan berkeberatan untuk menerbitkan Nomor Objek Pajak (NOP) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan.

III. Proses Pembebasan Lahan Girik 1500, Persil 51 Blok S. 1

PD Pembangunan Sarana Jaya merupakan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tahun 1992 melakukan pembebasan lahan Girik 1500 Persil 51 Blok S. 1 dengan luas 2.738 m^2. Laporan pembebasan lahan terhadap tanah Girik 1500 Persil 51 blok S. 1 dituangkan dalam Surat Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 7/7/1992 tertanggal 18 Maret 1992 ditandatangani oleh Enon Rohani.

Setelah PD Pembangunan Sarana Jaya selesai membebaskan seluruh tanah HPL 04/Jatinegara, lahan diserahkan kepada BPLIP Pulogadung. Penyerahan lahan dituangkan dalam Berita Acara Konsolidasi Lahan pada tanggal 10 Februari 2004.

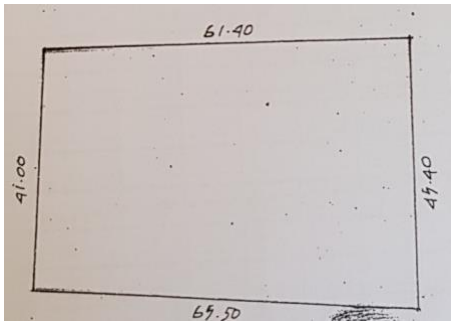
Dokumen kelengkapan pembebasan lahan Girik 1500, Persil 51 blok S. 1, diuraikan di bawah ini:

1. Surat Ketetapan Padjak Hasil Bumi, Kampung Djatinegara, Nomor 16, Kecamatan Pulogadung, Matraman, Djakarta Raya, Girik Nomor 1500, Persil 51, Blok S. 1 luas 2.150 m^2, nama wajib pajak Enon Rohani.

2. Surat Pernyataan dari Enon Rohani, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl Pisangan RT 003 RW 011, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, menyatakan bahwa Enon Rohani selaku pemilik/pemegang hak Girik C 1500, Persil 51, Luas 2738 m^2 (foto kopi terlampir). Terletak di Desa Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, bersedia melepaskan tanah (keterangan kosong), harga (keterangan kosong), tidak diketahui tanggal, bulan dan tahun pembuatannya. Enon Rohani membubuhkan cap jempol.
3. Surat Pernyataan Beda Luas, tertanggal 18 Maret 1992, dibuat oleh Enon Rohani. Dalam surat pernyataan ini, Enon Rohani menyatakan:
    1) Tidak akan menggugat ataupun menuntut kepada siapapun
    2) Segala akibat yang terjadi pada pengukuran tanahnya sepenuhnya menjadi tanggung jawabnya selaku pemilik tanah sawah/darat yang tercantum di dalam Girik C, No. 1500, Persil 51, Kelas I, Luas 2.738 m^2 yang telah dijual kepada (keterangan kosong).
    3) Pernyataan ini diketahui dan disetujui oleh:
        i. Sebelah Utara: Tanah H. Muhamad
        ii. Sebelah Timur: Tanah H. Samar
        iii. Sebelah Selatan: Tanah H. Diloh
        iv. Sebelah Barat: Tanah H. Sanny
        v. Lurah Jatinegara A. Hambali.
4. Surat Keterangan dan Pernyataan tertanggal 18 Maret 1992, ditandatangani oleh Enon Rohani. Tanah milik adat Girik No. 1500 Persil No: 51 Jenis Sawah kelas I luas 2738 m^2, batas-batas tanah sama di atas. Enon Rohani menyatakan:
    1) Tanah tidak dalam sengketa baik haknya maupun batas-batasnya;
    2) Tidak dibebani dengan hak lain;
    3) Tidak dipergunakan sebagai jaminan hutang serta tidak digadaikan.
    4) Bila dikemudian hari terjadi gugatan dan tuntutan terhadap hak milik Enon tersebut, maka hal ini sepenuhnya adalah menjadi tanggungjawab Enon dan pembeli dibebaskan dari segala gugatan dan tuntutan tersebut.

    Keterangan dan Pernyataan ini dibuat pada tahun 1992. Keterangan ini dibenarkan oleh Lurah Jatinegara, A. Hambali, dan Camat Cakung, Drs. H. Imam Handoko yang menjabat pada periode tahun 1992.

5. Gambar Situasi Tanah Kampung Pulojahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan nama pemilik Enon Rohani, luas 2.738 m^2, Girik C (keterangan kosong), Persil (keterangan kosong), Blok (keterangan kosong).



6. Surat Keterangan Waris, tertanggal 20 April 1995 Alm. Hj Enon binti Paro beralamat di Kampung Penggilingan RT. 006/RW 07, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Hj Enon binti Paro meninggal tahun 1978. Dari perkawinan dengan suaminya melahirkan 3 anak yaitu:
   1) Hajah Eno Kecil binti Sian (Almarhum)
   2) Haji Muchtar bin Sian
   3) Hajah Rohani binti Sian (Almarhum).

   Surat keterangan waris ini ditandatangani oleh H. Muchtar bin Sian dan disaksikan oleh H. Abd Rahman dan H. Maserin HM, selaku saksi. Lurah Penggilingan mengetahui dan diregistrasi dengan nomor 288/1.711.8/95 tanggal 18 April 1995.

IV. Dasar Klaim Damun dan Zahrudin, dkk terhadap Sebagian Tanah HPL 04/Jatinegara

Klaim Damun dan Zahrudin, dkk terhadap Sebagian tanah HPL No. 04/Jatinegara berdasarkan Girik C No. 1500 Persil 51, Kelas S.1, dan dokumen pendukung lainnya. Dokumen yang disajikan dalam pendapat hukum ini dikutip dari Putusan Nomor 1/P/FP/2021/PTUN-JKT, diantaranya:

1. Surat Ketetapan Padjak Hasil Bumi atau Girik C No. 1500 Persil 51, Kelas S.1 seluas 2150 m^2 atas nama Enon binti Paro (ada aslinya).
2. Letter C Desa atas nama Wajib Pajak Enon binti Paro, atas tanah seluas 2150 m^2 Persil 51, Kelas S.1. (fotokopi legalisir).
3. Peta Bidang Tanah atas nama Enon binti Paro, dibuat oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur, pada tahun 2019 (ada aslinya).
4. Daftar Pembebasan tanah nomor urut 50, nomor peta 95, tercatat H. Dogol/Enon bt Paro C No. 1500 luas tanah 2.470 m^2.

Surat-surat tertulis di atas diserahkan dalam pemeriksaan Permohonan Fiktif Positif dan dicantumkan dalam Putusan Nomor 1/P/FP/2021/PTUN-JKT tertanggal 26 Januari 2021.

V. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 1/P/FP/2021/PTUN-JKT

Damun dan Zahrudin, dkk mengajukan Permohonan Fiktif Positif pada 30 November 2020 ke Pengadilan Tata Usaha Negara-Jakarta (PTUN-Jakarta). Inti dari permohonan tersebut, Damun dan Zahrudin, dkk meminta penjelasan dari PTUN Jakarta mengenai status tanah Girik C. 1500 atas nama Enon binti Paro. Apakah tanahnya merupakan bagian dari HPL No. 04/Jatinegara atau berada di luar lahan Hak Pengelolaan Lahan No. 04/Jatinegara? Permohonan itu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara dengan penjelasan singkatnya akan disampaikan pada alenia selanjutnya.

Pertimbangan hukum majelis hakim yang dituangkan dalam Putusan Nomor 1//P/FP/2021/PTUN-Jkt terhadap tanah Girik C. 1500 atas nama Enon Rohani, merupakan bagian tanah yang telah dibebaskan seluruhnya oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya berdasarkan Surat Penyerahan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 7/7/1992 tertanggal 18 Maret 1992. Tanah yang dibebaskan berasal dari Girik C 1500 Persil 51 S. 1 atas nama Enon Rohani seluas 2.738 m^2 (Putusan 1/P/FP/2021/PTUN-JKT hal 31).

Pertanyaan Damun dan Zahrudin, dkk mengenai tanah yang terletak di dalam lingkungan Komplek Jatinegara Indah RT. 007/RW 09 Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur merupakan konsolidasi dari PD Pembangunan Sarana Jaya dengan BPLIP Pulogadung. Tanah yang diklaim oleh Damun dan Zahrudin, dkk telah dibebaskan oleh PD Pembangunan Sarana Jaya pada tahun 1992 dan telah diterbitkan sertifikat HPL dengan nomor 04/Jatinegara atas nama BPLIP (Putusan No 1/P/FP/2021/PTUN-JKT hal 31).

Bahwa Damun dan Zahrudin, dkk telah mengakui melalui surat tertanggal 25-2-2019 tanah yang diklaim merupakan milik almarhum Enon binti Paro Girik C. 1500 Persil 51 S. 1 seluas 2.150 m^2, secara fisik berada di dalam HPL No. 4/Jatinegara. (Putusan No 1/P/FP/2021/PTUN-JKT hal 31-32).

Majelis hakim mempertegas tanah yang diklaim oleh Damun dan Zahrudin, dkk sebagai ahli waris Enon binti Paro dengan bukti surat tanah Girik C. 1500 Persil 51 Blok S. 1 seluas 2.150 m^2 masuk ke dalam Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan No. 4/Kelurahan Jatinegara tanggal 12 April 2010. Surat Ukur tanggal 08/03/2010 No. 00008/Jatinegara/2010, luas 29.070 m^2 atas nama Badan Pengelola Lingkungan Industri

dan Pemukiman Pulo Gadung Daerah Khusus Ibukota Jakarta ((Putusan 1/P/FP/2021/PTUN-JKT hal 31).

VI. Pendapat hukum

Berdasarkan uraian di atas, satu Girik C. 1500 Persil 51 Blok S. 1 terdapat keterangan yang berbeda yaitu:

1. Nama yang tercantum dalam Girik C. 1500 Persil 51 Blok S. 1 adalah **Enon Rohani** (dokumen foto kopi Girik C. 1500 dipelajari dari berkas pembebasan lahan).
2. Nama yang tercantum dalam Girik C. 1500 Persil 51 Blok S. 1 adalah **Enon binti Paro** (data diambil dari keterangan bukti Pemohonan yang dicantumkan dalam Putusan Nomor 1/P/FP/2021/PTUN-Jkt, halaman 17).
3. Nama yang tercantum dalam Letter C Desa atas nama wajib pajak **Enon binti Paro** (data diambil dari keterangan bukti Pemohonan yang dicantumkan dalam Putusan Nomor 1/P/FP/2021/PTUN-Jkt, halaman 17).
4. Girik tercantum luas 2.150 m^2 yang dibebaskan oleh PD Sarana Jaya seluas 2.738 m^2.

Kedua nama yang tercantum dalam Girik C. 1500 Persil 51 Blok S.1 berasal dari 1 keluarga yaitu Enon binti Paro adalah ibu dari Enon Rohani.

Pembebasan lahan yang dilakukan oleh PD Pembangunan Sarana Jaya pada tahun 1992 merujuk pada bukti kepemilikan tanah. Terhadap tanah yang diklaim berdasarkan Girik C. 1500 Persil 51 Blok S.1 telah dilakukan pembebasan hak atas tanah yang dituangkan dalam Surat Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 7/7/1992 tertanggal 18 Maret 1992.

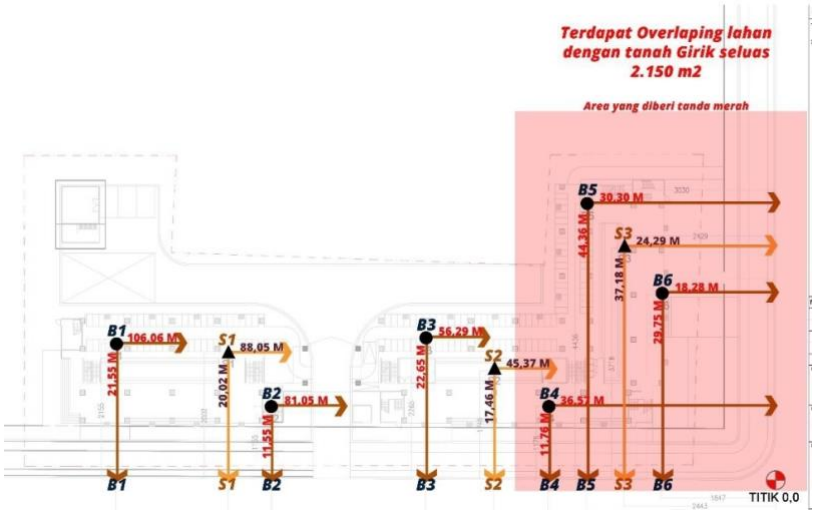
Penerimaan sejumlah dana pembebasan hak atas tanah Girik C. 1500 Persil 51 Blok S.1 telah disepakati oleh pemilik tanah dan panitia pembebasan lahan disertai saksi-saksi dari warga dan kepala desa setempat. Pemilik tanah yang diwakili oleh Enon Rohani telah menyatakan bahwa dialah pemilik tanah yang sah dan bertanggungjawab terhadap segala tuntutan yang terjadi di kemudian hari. Enon Rohani menyatakan membebaskan pembeli (dalam hal ini PD Pembangunan Sarana Jaya) dari segala tuntutan yang mungkin terjadi di kemudian hari.

Klaim yang diajukan oleh Damun dan Zahrudin, dkk terhadap tanah seluas 2.150 m^2 berdasarkan Girik C 1500 Persil 51 Blok S.1 merupakan sengketa ahli waris. Putusan Nomor 1/P/FP/2021/PTUN.Jkt telah menegaskan Girik C 1500 Persil 51 Blok S. 1 merupakan bagian dari HPL No. 4/Jatinegara dan telah dibebaskan. Keterangan

mengenai pembebasan girik tersebut dituangkan dalam Surat Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 7/7/1992 tertanggal 18 Maret 1992.

VII. Kesimpulan dan saran

Penguasaan fisik di lokasi lahan HPL No 04/Jatinegara sesuai dengan gambar di bawah ini



Penguasaan fisik tanah seluas 2.150 m^2 berpotensi menunda pekerjaan perencanaan dan pembangunan fisik. Klaim penguasaan tanah secara fisik dengan dasar Girik C 1500 Persil 51 Blok S1 telah dibebaskan pada tahun 1992 dan keterangan ini diperkuat dengan Putusan Nomor 1/P/FP/2021/PTUN.Jkt, maka Girik C 1500 Persil 51 Blok S1 tidak dapat digunakan sebagai bukti penguasaan *de facto* dan *de jure* terhadap tanah itu.

Pembangunan fisik Kampung Susun Produktif Tumbuh Cakung, warga eks Bukit Duri, di Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur, di Atas HPL 04/Jatinegara dapat dilakukan sesuai dengan rencana melalui pendekatan struktural di satuan kerja perangkat daerah Provinsi DKI Jakarta secara khusus menangani masalah ini.

VIII. Dokumen pendukung pendapat hukum ini

1) Putusan Nomor 1/P/FP/2021/PTUN.Jkt
2) Surat Ketetapan Padjak Hasil Bumi, Kampung Djatinegara, Nomor 16, Kecamatan Pulogadung, Matraman, Djakarta Raya, Girik Nomor 1500, Persil 51, Blok S. 1 luas 2.150 m2, nama wajib pajak Enon Rohani.
3) Surat Pernyataan dari Enon Rohani, selaku pemilik/pemegang hak Girik C 1500, Persil 51, Luas 2738 m2 (foto kopi terlampir).
4) Surat Pernyataan Beda Luas, tertanggal 18 Maret 1992, dibuat oleh Enon Rohani.

5) Surat Keterangan dan Pernyataan tertanggal 18 Maret 1992, ditandatangani oleh Enon Rohani. Tanah milik adat Girik No. 1500 Persil No: 51 Jenis Sawah kelas I luas 2738 m2
6) Gambar Situasi Tanah Kampung Pulojahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan nama pemilik Enon Rohani, luas 2.738 m2.
7) Surat Keterangan Waris, tertanggal 20 April 1995 Alm. Hj Enon binti Paro.

Jakarta, 30 Juli 2021

Vera W. S. Soemarwi