



PUTUSAN
Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Gunawan Karta, berkedudukan di Jl. Kemanggisan Raya No.87 Rt.005/07 Kel. Kemanggisan Kecamatan Palmerah Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fredi K Simanungkalit, SH., MH., Dkk beralamat di Ruko Saladdin Square Blok B No.37Jl. Margonda Raya Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **Jansen Situngkir**, bertempat tinggal di Jl. Narogong Raya Kp. Cibeureum No.81 Rt.006 Rw.005 Kel. Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor , sebagai **Tergugat I**;
 2. **P Nainggolan**, bertempat tinggal di Jl. Narogong Raya Kp. Cibeureum No.81 Rt.006 Rw.005 Kel. Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor , sebagai **Tergugat II**;
 3. **Kaloamsyah Simanjorang**, bertempat tinggal di Jl. Narogong Raya Kp. Cibeureum No.81 Rt.006 Rw.005 Kel. Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor , sebagai **Tergugat III**;
 4. **Robinhort Silaban**, bertempat tinggal di Jl. Narogong Raya Kp. Cibeureum No.81 Rt.006 Rw.005 Kel. Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor , sebagai **Tergugat IV**;
 5. **Rosmaida Situngkir**, bertempat tinggal di Jl. Narogong Raya Kp. Cibeureum No.81 Rt.006 Rw.005 Kel. Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor , sebagai **Tergugat V**;
 6. **Fransiskus Ganda**, bertempat tinggal di Jl. Narogong Raya Kp. Cibeureum No.81 Rt.006 Rw.005 Kel. Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor , sebagai **Tergugat VI**;
- Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, bertempat tinggal di Jl. Tegar Beriman Pakansari Cibinong Kabupaten Bogor , sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 4 Mei 2020 dalam Register Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dengan ini mengajukan Gugatan Hak Kepemilikan terhadap :

1. Jansen Situngkir, beralamat Jl. Narogong Raya, Kp. Cibeureum No.81, RT.006 RW. 005, Kel. Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, selaku

TERGUGAT 1.

2. P. Nainggolan, beralamat Jl. Narogong Raya, Kp. Cibeureum No.81, RT.006 RW. 005, Kel. Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, selaku

TERGUGAT 2.

3. Kaliamsyah Simanjourang, beralamat Jl. Narogong Raya, Kp. Cibeureum No.81, RT.006 RW. 005, Kel. Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, selaku **TERGUGAT 3.**

4. Robinhort Silaban, beralamat Jl. Narogong Raya, Kp. Cibeureum No.81, RT.006 RW. 005, Kel. Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, selaku **TERGUGAT 4.**

5. Rosmaida Situngkir, beralamat Jl. Narogong Raya, Kp. Cibeureum No.81, RT.006 RW. 005, Kel. Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, selaku **TERGUGAT 5.**

6. Fransiskus Ganda, beralamat Jl. Narogong Raya, Kp. Cibeureum No.81, RT.006 RW. 005, Kel. Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, selaku **TERGUGAT 6.**

7. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jl. Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, selaku **TURUT TERGUGAT.**

Adapun dasar dan alasan - alasan hukum diajukannya gugatan ini oleh PENGUGAT, adalah sebagai berikut:



A. DASAR PEMILIHAN WILAYAH HUKUM :

1. Bahwa PENGUGAT memilih wilayah hukum dalam mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Cibinong adalah dengan mendasarkan kepada Pasal 118 HIR ayat (1) *"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh PENGUGAT atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa TERGUGAT, bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya"*.

2. Bahwa PENGUGAT dalam mengajukan gugatannya terhadap TERGUGAT yang lebih dari 1 (satu) orang, maka dengan mendasarkan kepada Pasal 118 ayat (2) *"Jika TERGUGAT lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal salah seorang dari TERGUGAT itu."*, maka berdasarkan hal tersebut PENGUGAT mengajukan di Pengadilan Negeri Cibinong, maka cukuplah beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Cibinong menerima gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGUGAT ;

B. FAKTA HUKUM :

1. Bahwa Gugatan ini diajukan oleh PENGUGAT dengan kepentingan hukum guna mempertahankan Hak Keperdataan PENGUGAT atas Tanah yang diperoleh sah secara hukum oleh PENGUGAT yaitu atas Tanah seluas 1290 M2 yang terletak di terletak di RT.006/RW.005, Kel. Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, dengan batas – batas tanah secara fakta dilapangan sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : No Bidang 10235 dan Butet
- Sebelah Selatan : Jalan Baru 2
- Sebelah Timur : Bachridin, Fredi dan Herdia S
- Sebelah Barat : Gunawan Karta, dr. Dermawan dan Rita

Dan batas - batas yang tertulis didalam Surat Ukur tanda-tanda batas adalah Pilar dan Tembok - sebagaimana dahulu termaksud pada Tanda Bukti Hak yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 5197, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tertanggal 04 Februari 2017 (*selanjutnya disebut "TANAH OBYEK SENGKETA"*).

2. Bahwa yang menjadi dasar hukum PENGUGAT memperoleh hak atas TANAH OBYEK SENGKETA tersebut adalah berasal dari transaksi jual – beli tanah yang dilakukan antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Edi Supriatman, S.IP pada Tahun 2017 berdasarkan Akta Jual Beli No. 93/2017 Tanggal 01/11/2017 yang dibuat oleh N.NURHAYAT,SH.,M.Kn selaku PPAT dan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang mana peralihan hak atas TANAH OBYEK SENGKETA telah turut serta didaftarkan dan disahkan peralihannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor :

3. Bahwa sebelum PENGUGAT membeli tanah tersebut, dengan kehati-hatian PENGUGAT telah melakukan pemeriksaan ke Kantor Badan Pertanahan Kab. Bogor selaku TURUT TERGUGAT dan terbukti tidak ada dalam sengketa dan juga benar Sertifikat Hak Milik masih atas nama Edi Supriatman, S.IP.;

4. Bahwa sebelum PENGUGAT membeli tanah objek sengketa, PENGUGAT juga melakukan pengecekan tentang proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5197 dan faktanya telah melalui proses pendaftaran yang sah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 tahun 1997, Bagian keempat pelaksanaan pendaftaran tanah, pasal 11 & pasal 12, yang berbunyi :

Pasal 11

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

5. Bahwa setelah PENGUGAT membeli tanah dari Edi Supriatman, S.IP., maka PENGUGAT telah memberikan peringatan kepada kepada

Halaman 4 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



TERGUGAT, 1, TERGUGAT 2, TERGUGAT 3, TERGUGAT 4, TERGUGAT 5 dan TERGUGAT 6 (**Untuk selanjutnya kami sebut PARA TERGUGAT**) dan Ibu Hotni Pane sekeluarga untuk mengosongkan tanah milik PENGGUGAT yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT \pm 800 M2 dari luas keseluruhan tanah milik PENGGUGAT 1.290 M2, dan permintaan ini hanya dilaksanakan oleh Ibu Hotni Pane sekeluarga yang bersedia mengosongkan bangunan dan menyerahkan tanahnya kepada PENGGUGAT, sementara PARA TERGUGAT tidak bersedia untuk mengosongkan tanah tersebut ;

6. Bahwa PARA TERGUGAT telah mendirikan bangunan diatas milik PENGGUGAT yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT \pm 800M2 dari luas tanah milik PENGGUGAT seluas 1.290 M2, namun tidak tinggal dan menetap dibangunan tersebut, akan tetapi bangunan tersebut disewa - sewakan kepada orang lain ;

7. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali minta kepada PARA TERGUGAT agar berkenan mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada PENGGUGAT tapi tidak ada tanggapan yang positif dari PARA TERGUGAT, dan justru PARA TERGUGAT menyatakan kepada PENGGUGAT jika PARA TERGUGAT adalah pemilik tanah tersebut ;

8. Bahwa kemudian PENGGUGAT menanyakan kepada PARA TERGUGAT, tentang bukti kepemilikan yang dimiliki dan atau alas hak yang sah hingga membangun diatas tanah milik PENGGUGAT, akan tetapi PARA TERGUGAT tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikannya kepada PENGGUGAT, hingga diajukannya gugatan ini ;

9. Bahwa Tanda Bukti Hak yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 5197, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tertanggal 04 Februari 2017 sebagai bukti kepemilikan PENGGUGAT merupakan bukti yang sah dan kuat, sebagaimana ditegaskan dalam **PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH, Pasal 32 ayat (1)** yang berbunyi :
"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

10. Bahwa hingga diajukannya gugatan ini oleh PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT, PARA TERGUGAT selaku pemilik bangunan tetap tidak mengindahkan permintaan PENGGUGAT agar PARA

Halaman 5 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



TERGUGAT secara suka rela membongkar bangunannya dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT, akan tetapi tidak diindahkan oleh PARA TERGUGAT ;

11. Bahwa dikarenakan dasar hukum perolehan hak atas TANAH OBYEK SENGKETA dari PENGGUGAT adalah ***merupakan suatu perbuatan hukum perdata yang dilakukan sesuai dengan aturan hukum dan peraturan yang berlaku, dan hingga saat ini belum pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan manapun***, oleh dan karenanya ***menimbulkan konsekuensi hukum hak keperdataan bagi PENGGUGAT atas TANAH OBYEK SENGKETA termaksud adalah SAH SECARA HUKUM DAN TETAP MELEKAT DAN/ATAU MENGIKAT SERTA TIDAK TERBANTAHKAN SEBAGAI MILIK PENGGUGAT***.

12. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT dengan tetap menyewakan bangunan - bangunan yang berada diatas tanah milik PENGGUGAT, merupakan tindakan yang tidak beritikad baik, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaranya terlebih dahulu memberikan putusan provisionil : memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menghentikan tidak menyewakan kembali bangunan - bangunan yang berdiri diatas tanah milik PENGGUGAT, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;

13. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang kebenarannya dapat dipertanggung jawabkan secara hukum serta tidak dapat dibantah lagi kebenarannya maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (*uit voorbar bij voorad*).

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan penggugat tersebut di atas, maka dengan ini izinkanlah penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan itu, memeriksa, mengadili serta memberikan keputusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Permohon Provisi Penggugat ;

Halaman 6 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



2. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menghentikan dan tidak menyewakan kembali bangunan - bangunan yang berdiri diatas tanah milik PENGGUGAT, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah sebagai Pemilik yang sah secara hukum Hak atas TANAH OBYEK SENGKETA yaitu sebidang tanah seluas 1290 M2, yang terletak di terletak di RT.006/RW.005, Kel. Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, dengan batas – batas tanah secara fakta dilapangan sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : No Bidang 10235 dan Butet
 - Sebelah Selatan : Jalan Baru 2
 - Sebelah Timur : Bachridin, Fredi dan Herdia S
 - Sebelah Barat : Gunawan Karta, dr. Dermawan dan Rita

Dan batas - batas yang tertulis didalam Surat Ukur tanda-tanda batas adalah Pilar dan Tembok - sebagaimana dahulu termaksud pada Tanda Bukti Hak yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 5197, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tertanggal 04 Februari 2017

3. Memerintahkan TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TERGUGAT 3, TERGUGAT 4, TERGUGAT 5 dan TERGUGAT 6 dan atau orang lain yang mendapatkan sewa dari TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TERGUGAT 3, TERGUGAT 4, TERGUGAT 5 dan TERGUGAT 6, untuk mengosongkan tanah milik PENGGUGAT dan mengembalikan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong secara langsung dan seketika meskipun ada upaya hukum Banding dan atau kasasi ;
4. Memerintahkan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk menundukkan diri dan mematuhi isi Putusan ini.
5. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan , banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorad*).
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir ke persidangan.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andri Falahandika A, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Juli 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Para Tergugat 1 sampai tergugat 6 sebagai berikut;

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI.

A. **Konpentensi Absolut Pengadilan Negeri Cibinong Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo.**

1. Bahwa Para Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat Konpensasi/Para Penggugat Konpensasi.

2. Bahwa menurut hukumnya, Para Tergugat Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang dimaksudkan dalam perkara a quo. Para Tergugat Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi memiliki dan atau menguasai tanah objek sengketa sebagai berikut :

2.1. Tanah Objek Sengketa adalah eks. Tanah Negara PTPN XI, sebagaimana diakui oleh oleh Penggugat Konpensasi/Tergugat Konpensasi, yang sejak awal tahun 1970 telah dibiarkan kosong oleh PTPN XI.

2.2. Sejak dibiarkan kosong oleh PTPN XI, masyarakat disekitarnya termasuk beberapa perusahaan termasuk pengelola

Halaman 8 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Taman Bunga Mekar Sari dan Yayasan Purna Bhakti Pertiwi telah menguasai tanah eks. PTPN XI karena sudah tidak ditanami lagi tanaman oleh PTPN XI.

2.3. Tanah yang dimiliki oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi memiliki dan atau menguasai sejak tanggal 20 Juni 1998, setelah diserahkan oleh Yayasan Purna Bhakti Pertiwi dan sebagian lagi membeli dari Penjual bernama Soleh. Penjual bernama Soleh sudah menguasai dan menanam tanah a quo dengan cara bercocok tanam sejak orantuanya bernama masih hidup. Sejak diterima dan dibeli oleh Para Penggugat tanggal 20 Juni 1998, tanah a quo sudah didirikan bangunan berupa RUMAH TINGGAL, kontrakan, kandang ayam, tanam-tanaman sampai sekarang ini.

2.4. Setelah PTPN XI tidak lagi menguasai tanah objek sengketa a quo, Yayasan Bhakti Pertiwi mengklaim memiliki hak menguasai dan membagi-bagikan kepada masyarakat termasuk Para Penggugat. Sehingga dalam Daftar Nama Penggarap Tanah Eks. PTPN XI yang dibuat oleh Yayasan Purna Bhakti Pertiwi, di Lingkungan Rt. 04/05, Kampung Cibeureum, Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi Kab. Bogor, tanggal 25 Juli 2000, yang diketahui M. Sochir, Ketua Rw.05 Dusun III, Endang S Ketua Rt. 04 dan Eko Kosasih, Petugas Pendata Rt. 04 Rw. 05, TERDAPAT NAMA-NAMA MASYARAKAT TERMASUK SEBAGIAN PARA PENGGUGAT.

3. Bahwa menjadi fakta yang tidak terbantahkan tanah objek sengketa termasuk tanah disekitar tanah objek sengketa adalah eks. Tanah PTPN XI yang sudah diserahkan kepada masyarakat, hal terbukti dari SHM yang dimiliki oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi berasal dari eks PTPN XI. Maka Negara sesuai ketentuan Pasal 33 UUD 1945, ayat (3) menyatakan, Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini bersesuaian dengan Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria, yang menyatakan :

(1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung

Halaman 9 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

4. Bahwa salah satu cara untuk memiliki tanah dilakukan dengan cara menguasai secara fisik terus menerus dengan itikad baik selama kurun waktu 20 tahun. Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya"

5. Bahwa tanah objek sengketa dan dan yang ada disekitar tanah objek sengketa, sudah sejak tahun 1970 ditinggalkan dan tidak diusahai oleh PTPN XI dan dibiarkan terlantar, sehingga dikuasai oleh masyarakat termasuk oleh Para Penggugat. **Dengan itikad baik masyarakat dan Para Penggugat menguasai dan mengusahi tanah objek sengketa dan pihak PTPN XI juga sudah membiarkannya untuk rakyat. Maka**

Halaman 10 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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)



menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pemegang hak selama bertahun-tahun meninggalkan atau tidak memanfaatkan tanah haknya maka secara hukum dianggap telah meninggalkan haknya. Hal itu ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya adalah :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan; “.....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan: “orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)”.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 783 K/Sip/1973 Tanggal 29 Januari 1976 menegaskan: “seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)” “pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum”.

Demikian juga halnya itikad baik Para Tergugat Konpensasi/Para Penggugat Konpensasi juga bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1963 KUHPer menyatakan; “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak

Halaman 11 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun"

6. Bahwa, dalil gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak memberikan fakta yang sebenarnya atas kebenaran alas hak Penggugat yaitu *Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat*. Adalah fakta : alas hak Penggugat pada saat ini telah diusulkan pembatalannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor / Turut Tergugat dengan surat Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : *"Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat"*.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan : ***"Keputusan Administrasi Negara yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan"***.

7. Bahwa, merujuk kepada ketentuan tersebut diatas, maka surat Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : *"Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat"* dapat dikualifikasi sebagai ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan, dalam hal ini adalah ketetapan tertulis Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sehingga tindakan atau perbuatan yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor / Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi diatas dapat disebut sebagai tindakan Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena Keputusan Administrasi Pemerintahan disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara maka atas Keputusan Turut Tergugat tersebut seharusnya Penggugat mengajukan terlebih dahulu gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 18 UU No.30 Tahun 2014.

Artinya ada persoalan hukum yang harus terlebih dahulu diselesaikan oleh Penggugat terkait dengan kebenaran alas haknya tersebut yaitu

Halaman 12 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



*Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat, **karena telah diusulkan dibatalkan berakibat nilai pembuktian Sertipikat Hak Milik No.5197 tidak kuat**, karena sepanjang kebenaran atas alas hak Penggugat masih diragukan maka tidak sepatutnya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas objek gugatan a quo.*

*Dan, dengan adanya usulan pembatalan atas **Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat** oleh Turut Tergugat menunjukkan adanya sengketa dalam bidang administrasi pemerintahan antara Penggugat sebagai warga masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya sebagai akibat dilakukannya tindakan pemerintahan.*

8. Bahwa, oleh karena telah ada pengaturan perundang-undangan secara khusus yang mengatur tentang upaya administratif dikaitkan dengan surat yang dibuat oleh Turut Tergugat Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : *"Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat"*, maka berdasarkan Pasal 134 HIR hakim secara ex-officio dapat menyatakan diri tidak berwenang mengadili gugatan a quo, hal ini sejalan dengan **Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung No.2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan / Atau Pejabat Pemerintahan** yang menyebutkan :

"Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah Sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan pejabat pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan".

9. Bahwa **dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi**, yang mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa berdasarkan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul, sudah tidak bernilai pembuktian karena Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : *"Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat"*, sudah melakukan pengusulan pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul. Dalam ruang lingkup kewenangan untuk menerbitkan dan

*Halaman 13 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi***



membatalkan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul adalah **ruang lingkup kewenangan Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi**. Dalam Pasal 3 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyatakan :

(1) Pemberian dan pembatalan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan dilakukan oleh Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala BPN.

(2) Pemberian dan pembatalan hak ini, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

10. Bahwa ketika Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi, menerbitkan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul masih dalam ruang lingkup Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat 1 Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, menyatakan :
Permohonan Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.
Dan dalam Pasal 11 PerMen Agraria No. 9 Tahun 1999, menyatakan :
Permohonan diajukan keada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Sehingga menurut hukumnya, Kantor Pertanahan yang dimaksudkan dalam Permen No. 9 Tahun 1999 adalah Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi.

11. Bahwa perbuatan Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi yang membuat Surat Pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul sebagaimana dimaksud dalam Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : “Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat”, sudah sesuai dengan Pasal 106 ayat 1 jo Pasal 107 PerMen Agraria No. 9 Tahun 1999 menyatakan :
Pasal 106 ayat 1, Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Sedangkan dalam Pasal 107 PerMen

Halaman 14 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Agraria, menyatakan, Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 106 (1) adalah :

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar atau kesalahan lainnya bersifat administratif;

12. Bahwa Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi, sudah menemukan alasan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 107 Permen Agria No. 9 Tahun 1999 melakukan pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul. Pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul masih ruang lingkup kewenangan Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi, **sehingga SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul sudah tidak memiliki kekuatan pembuktian. Sehingga sudah sepatutnya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terlebih dahulu mengajukan keberatan terhadap Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019** Perihal : “Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat”, sudah melakukan pengusulan pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul.

13. Bahwa keberadaan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul, yang didalilkan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi atas tanah objek sengketa bukanlah segala-galanya karena menurut hukumnya Sertifikat hanyalah bukti hak. Menurut **Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :**

(1) Sertifikat merupakan bukti tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data



yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ketentuan "sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan" dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mensyaratkan penerbitan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul harus dilakukan menurut hukum yang berlaku. Akan tetapi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan yang tidak sesuai hukum dan hal ini sudah dibenarkan oleh Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi.

14. Bahwa dalam Surat Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi Para Tergugat Kompensi/Para Pengugat Rekonpensi, memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk melakukan pemeriksaan serta putusan pendahuluan berupa putusan provisional, untuk menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong, tidak berwenang mengadili perkara a quo. Untuk itu mohon yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo, berkenaan untuk menerima, memeriksa dan mengadili permohonan provisinial Para Tergugat Kompensi/Para Pengugat Rekonpensi dengan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Eksepsi Para Tergugat Kompensi/Para Pengugat Rekonpensi;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong, tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo;
3. Menghukum Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara a quo;
4. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila yang mulia memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

B. Eksepsi Prosesual.

1. Bahwa penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan (*M.Yahya Harahap, S.H./Hukum Acara Perdata/Hal.53*), oleh karena tujuan pencantuman identitas



agar dapat disampaikan panggilan dan pemberitahuan secara sah, sedangkan identitas yang wajib disebut cukup meliputi :

- Nama Lengkap ;
- Alamat atau tempat tinggal.

Bahwa alamat atau tempat tinggal pihak sebagai Tergugat mutlak dicantumkan karena berkaitan dengan keabsahan pemanggilan, apabila ternyata alamat yang dicantumkan salah / tidak benar maka gugatan dapat dianggap tidak dapat diterima, dan sebagaimana surat gugatan a quo ternyata pihak Tergugat II s/d Tergugat VI disebutkan beralamat sama yakni : **"Kp. Cibereum No.81, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor"**, hal ini jelas keterangan yang tidak benar, karena alamat tersebut adalah alamat Tergugat I dan bukan alamat Tergugat II s/d Tergugat VI, dengan demikian pencantuman identitas alamat Tergugat II s/d Tergugat VI tidak benar.

C. GUGATAN KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium).

1. Bahwa Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sudah sepatutnya menempatkan **Edi Supriatman, S.IP**, sebagai pihak dalam perkara a quo. Sebab berdasarkan angka "2" posita gugatan dikatakan : *"Penggugat memperoleh hak atas tanah obyek sengketa adalah berasal dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan bapak Edi Supriatman, S.IP pada tahun 2017"*, oleh karenanya beralasan apabila Penggugat mengikutsertakan **Edi Supriatman, S.IP** sebagai pihak, karena sebagaimana usulan pembatalan yang dibuat oleh Turut Tergugat yang menyatakan pembatalan atas sertifikat dimaksud oleh karena ada cacat administrasi, maka seharusnya **Edi Supriatman, S.IP** selaku pemohon awal penerbitan sertifikat tersebut ditarik sebagai pihak guna mempertanggung jawabkan proses permohonan sertifikat sampai dengan proses jual beli dengan Penggugat.

2. Bahwa Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sudah sepatutnya menjadikan **Hj.SITI SYAMSIAH**, sebagai pihak dalam perkara a quo sebab berdasarkan surat Turut Tergugat Konpensasi/Turut Tergugat Rekonpensasi Nomor : 2365/SD-600/X/2018 tanggal 11 Oktober 2018 Perihal : *"Mohon petunjuk terhadap permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor yang diajukan oleh Sdr. Jansen Situngkir dkk"* ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN

Halaman 17 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Jawa Barat, pada angka “4” surat tersebut dinyatakan secara tegas : *bahwasanya Sdr.Edi Supriatman, SIP memperoleh tanah tersebut dari Hj. SITI SYAMSIAH....*, maka Penggugat harus menarik Hj. Siti Syamsiah sebagai salah satu pihak dalam gugatan a quo untuk mengetahui asal kepemilikan Hj. Siti Syamsiah sehingga menjual kepada Edi Supriatman.

3. Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi juga harus menjadikan **BACHRIDDIN BUSRI**, sebagai pihak dalam perkara a quo karena Bachriddin Busri yang berdasarkan surat Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugata Rekonpensi Nomor : 2365/SD-600/X/2018 tanggal 11 Oktober 2018 Perihal : “Mohon petunjuk terhadap permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor yang diajukan oleh Sdr. Jansen Situngkir dkk” ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, pada angka “4” surat tersebut dinyatakan secara tegas : *bahwasanya Sdr.Edi Supriatman, SIP memperoleh tanah tersebut dari Hj. SITI SYAMSIAH melalui kuasanya BACHRIDDIN BUSRI....*, maka Penggugat juga harus menarik **BACHRIDDIN BUSRI** sebagai salah satu pihak dalam gugatan a quo untuk menjelaskan pemberian kuasa oleh Hj. Siti Syamsiah tersebut.

4. Bahwa demikian juga halnya dengan **PTP XI** seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo karena pada fakta tanah / objek sengketa dahulu dikuasai oleh PTP XI / pabrik, dan diketahui oleh masyarakat setempat keberadaan PTP XI tersebut sudah tidak ada di objek sengketa setidaknya sejak tahun 1970 saat Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi menguasai tanah di lokasi tersebut bersama – sama dengan Para Tergugat lainnya, maka sangatlah penting PTP XI. Didalam SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul **terdapat juga bahwa tanah objek sengketa a quo bersala dari eks PTP XI.**

D. Dilatoria Exceptie.

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi belum dapat diterima untuk dapat diperiksa di pengadilan karena masih **prematur** atau **terlalu dini**, oleh karena faktanya alas hukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan a quo yaitu Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul saat ini telah

Halaman 18 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



diusulkan oleh Turut Tergugat **untuk dibatalkan** sesuai surat Turut Tergugat Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : *"Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat"* yang ditujukan ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, dengan demikian seharusnya Penggugat menunggu hasil dari usulan tersebut untuk memperoleh kepastian hukum dan bukan mengajukan gugatan a quo yang justru menghilangkan kepastian hukum. Artinya ada persoalan hukum yang harus terlebih dahulu diselesaikan oleh Penggugat terkait dengan kebenaran alas haknya tersebut yaitu *Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat*, **karena telah diusulkan dibatalkan berakibat nilai pembuktian Sertipikat Hak Milik No.5197 tidak kuat**, karena sepanjang kebenaran atas alas hak Penggugat masih diragukan maka tidak sepantasnya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas objek gugatan a quo.

Berdasarkan hal – hal terurai diatas, beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi mohon segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dianggap termuat dan terulang kembali dalam pokok perkara dan Para Tergugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menolak tegas dalil-dalil gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kecuali yang nyata – nyata diakui kebenarannya.
2. Bahwa, tidak benar Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik tanah seluas 1290 M² yang terletak di **Kp. Cibereum, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor**, karena sertipikat Hak Milik No.5197 yang dijadikan dasar jual beli adalah produk hukum yang cacat hukum karena diterbitkan secara melawan hukum, dimana sebagian tanah dari luas 1290 M² tersebut terdapat tanah milik Para Tergugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi seluas 763,25 M² yang telah diperoleh serta dikuasai sejak tahun 1998 melalui penguasaan yang sah dengan cara sebagai berikut :



a. Tanggal 20 Juni 1998 Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi bersama Berliana (ex istri) dan Alm. P. Nainggolan / Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi (istri Alm.P.Nainggolan) memperoleh tanah dengan pemberian berupa pengalihan hak dari yang menguasai terdahulu seluas 400 M² (jadi masing-masing memiliki 200 M²) yang terletak di **Kp. Cibereum No.81, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor.**

b. Beberapa waktu kemudian Tergugat IV Kompensi/Penggugat IV, Tergugat V Kompensi/Penggugat V Rekonpensi dan Tergugat VI Kompensi/Penggugat Rekonpensi juga memperoleh tanah garapan masing-masing seluas 100 M² dari yang menguasai terdahulu melalui Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi.

Ini dibuktikan dari kwitansi oper garap yang masih ada serta Daftar nama masyarakat yang menggarap tanah ex PTPN XI tanggal 25 Juli 2000 yang tercantum nama Berliana dengan tanah garapan seluas 200 M² dan Alm.P.Nainggolan dengan tanah garapan seluas 500 M².

c. Tahun 2003, Tergugat III (dan istri Nury Situngkir) memperoleh tanah garapan juga dari penggarap B.Aritonang tanah seluas 63,25 M² sesuai copy kwitansi tanggal 5 September 2003.

d. Letak tanah yang dikuasai Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi menjadi satu bidang tanah garapan sehingga luas keseluruhan tanah garapan Para Tergugat adalah 763,25 M² dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Gunawan Karta
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan setapak
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Akbar Pakpahan
- Sebelah Barat berbatasan dengan : jalan kecil / parit / selokan

3. Bahwa, karena terbitnya S.H.M. No.5197/Cileungsi Kidul tanggal 04 Pebruari 2017 atas nama Edi Supriatman (sebelum terjadinya peralihan ke Penggugat) cacat hukum / cacat administrasi, maka Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi telah menyatakan keberatan kepada Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi melalui surat tanggal 28 Desember 2017 atas penerbitan S.H.M. No.5197/Cileungsi Kidul tanggal 04 Pebruari 2017 atas nama Edi Supriatman (sebelum terjadinya peralihan ke Penggugat).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Turut Tergugat telah melakukan langkah-langkah penanganan diantaranya melakukan mediasi di kantor Turut Tergugat tanggal 18 Juli 2018 dan 2 Agustus 2018 dan Para Tergugat menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

a. Objek sengketa seluas 763,25 M² sejak tahun 1998 sampai saat ini (\pm 22 tahun) telah dikuasai dan diusahakan oleh Para Tergugat dengan melakukan penimbunan secara bertahap kemudian mendirikan rumah tinggal Tergugat I serta membangun kontrakan serta usaha sembako, sementara masing-masing Tergugat II s/d Tergugat VI membangun kontrakan secara bertahap juga.

b. Bahwa sejak tahun 1998 sampai sebelum terbitnya sertifikat tahun 2017 tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun atas penguasaan dan pemanfaatan tanah garapan Para Tergugat, serta tidak pernah ada pengukuran tanah milik Para Tergugat atau pada tanah objek sengketa.

c. Bahwa jauh sebelum sertifikat Penggugat terbit, pihak Tergugat I sudah pernah beberapa kali menemui Edi Supriatman (pemohon sertifikat awal / selaku Kepala Desa Cileungsi Kidul supaya berkenan membantu dalam pengurusan surat tanah Para Tergugat. Beberapa lama kemudian Edi Supriatman merespon dan menyampaikan kepada Para Tergugat supaya membuat surat permohonan kepadanya untuk diurus sertifikat tanah Para Tergugat disertai dengan permintaan uang sebesar 3 juta rupiah per meter dan boleh dicicil paling lama 3x cicil. Edi Supriatman sering menghubungi Para Tergugat baik lisan maupun dengan surat undangan pada tanggal 10 November 2014 dengan maksud supaya Para Tergugat bersedia membuat permohonan pengurusan sertifikat serta uang yang dia maksud.

d. Pertengahan bulan Oktober 2017, Para Tergugat sudah mengetahui Penggugat akan membeli tanah dan rumah Tergugat I kepada Edi Supriatman, dan dengan itikad baik Para Tergugat menghubungi dan bertemu Penggugat agar tidak membeli tanah objek sengketa. **Sebelum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi membeli tanah objek sengketa dari Edi Supriatman, Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekompensi sudah berulang-ulang bertemu dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi dan menyerahkan bukti kepemilikan Para Tergugat**

Halaman 21 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi. Akan tetapi Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi secara diam-diam membeli tanah objek sengketa. Selanjutnya pada tanggal 28 Desember 2017 Para Tergugat mengajukan permohonan pembatalan SHM No.5197/Cileungsi Kidul atas nama Edi Supriatman yang diterbitkan Turut Tergugat pada tanggal 4 Februari 2017 dan fakta ini tidak dibantah oleh Penggugat dalam mediasi tersebut.

Ternyata itikad baik Para Tergugat yang memperingati Pengugat tersebut tidak diindahkan dan akhirnya SHM No.5197/Cileungsi Kidul atas nama Edi Supriatman beralih nama kepada Penggugat pada tanggal 16 Maret 2018, oleh karena itu dapatlah dinyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad buruk (*ter kwader trouw*) karena tetap membeli tanah objek sengketa dari Edi Supriatman meskipun telah diperingati, dan faktanya fisik tanah tersebut dikuasai serta ditempati Para Tergugat sebagai pemilik sampai saat ini.

Dan sepanjang mediasi tersebut Edi Supriatman maupun Hj.Siti Syamsiah tidak pernah hadir.

4. Bahwa Turut Tergugat telah melakukan pemeriksaan lapangan pada tanggal 6 Juni 2018 berdasarkan Undangan Turut Tergugat Nomor : 1176 / UND-600 / VI / 2018 tanggal 4 Juni 2018 yang dihadiri : Kepala Seksi PMPP dan staf PTT pada seksi PMPP, sebagian Tergugat, juga disaksikan bp. Agus selaku Ketua RW setempat, dengan hasilnya :

a. Secara fisik tanah objek sengketa seluas 763,25 M² dikuasai Para Tergugat sejak tahun 1998 dan diatas tanah terdapat bangunan rumah dipergunakan untuk rumah tinggal, kontrakan dan kandang ayam serta warung sederhana yang menjual bahan pokok sehari-hari sedangkan pekarangannya terdapat tanaman pohon mangga papaya pisang dan pohon jambu.

Fakta ini jelas berbeda dengan Hasil Penelitian data administrasi khususnya Risalah Panitia A Nomor : 310.1-8818/Pan A/XI/2016 tanggal 09-11-2016 sebagaimana tertuang pada halaman 2 huruf g dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 274 s/d 293/HM/BPN-10.10/2016 tanggal 16-11-2016 dan lampirannya halaman 13 angka poin 7 yang intinya menyatakan terhadap tanah seluas 1290 M² diatasnya terdapat bangunan rumah dan pekarangan hal mana pada saat pemeriksaan lapangan di lokasi tanah yang dilaksanakan Panitia A menurut pengakuan dari Sdr. Edi

Halaman 22 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Supriatman bangunan rumah tersebut milik yang bersangkutan sehingga dalam Risalah A berkesimpulan terhadap tanah tersebut dikuasai oleh Pemohon (angka 4 Surat Turut Tergugat perihal : Usulan Pembatalan).

b. Turut Tergugat melakukan Analisis dengan kesimpulan diantaranya : Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Cileungsi Kidul karena terdapat kesalahan prosedur penerbitannya sehingga Cacat Administrasi dikarenakan adanya keterangan yang tidak benar dari Sdr. Edi Supriatman, S.IP selaku pemohon/penerima hak pada saat pemeriksaan lapangan yang dilakukan Panitia Pemeriksaan Tanah/Panitia A yang mengakibatkan tidak ada kesesuaian antara data fisik dengan data yuridisnya sehingga belum memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 4 huruf a (angka 6 Surat Turut Tergugat perihal : Usulan Pembatalan).

c. Pada saat petugas Turut Tergugat melapor di Kantor Desa, Edi Supriatman mengisi daftar hadir seakan-akan hadir pada saat penelitian lapangan tersebut.

Setelah dilakukan pemeriksaan lapangan sebagaimana tersebut diatas, Turut Tergugat telah mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 perihal : *“Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat”*, oleh karenanya terhadap posita gugatan angka **“1”** dengan tegas Para Tergugat tolak.

5. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan *“perolehan tanah berasal dari transaksi jual beli yang peralihannya hak atau tanah itu telah dilakukan secara hati-hati dan terbukti tidak ada sengketa”* adalah dalil yang tidak benar.

Sebagaimana telah diuraikan angka **“6”** huruf d diatas, jauh sebelum terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Edi Supriatman, Para Tergugat telah mengingatkan kepada Penggugat, sehingga seandainya Penggugat melakukan pengecekan terhadap tanah yang akan dibeli tentu tidak akan terjadi transaksi jual beli tersebut, dengan demikian dapatlah dinyatakan Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik melainkan pembeli beritikad buruk dan tidak perlu mendapat perlindungan hukum karena secara sadar dan sengaja

Halaman 23 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



melakukan pembelian tanah yang sudah ditempati dan dikuasai pemilik yang sesungguhnya yaitu Para Tergugat, terutama sudah ada peringatan dari Para Tergugat sebelum Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Edi Supriatman.

Terkait dengan perjanjian jual beli hak atas tanah yang di dalamnya ada syarat sah perjanjian yang tidak terpenuhi, maka konsekuensinya yang berlaku adalah: Batal demi hukum, apabila tidak terpenuhinya syarat obyektif, berupa: Perihal tertentu dan Suatu sebab yang halal.

Makna dari Suatu sebab yang halal adalah Setiap perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, oleh karena itu mengingat transaksi jual beli antara Edi Supriatman dengan Penggugat atas objek sengketa yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, maka transaksi jual beli maupun peralihan hak tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga batal demi hukum, oleh karenanya terhadap posita gugatan angka "2" dan "3" dengan tegas Para Tergugat tolak.

6. Bahwa, status tanah objek sengketa semula adalah tanah negara (bekas hak pakai PTP XI), maka prioritas utama untuk mendapatkan hak dan sertifikat adalah Para Tergugat selaku pihak yang menguasai dan mengusahakan tanah tersebut atas dasar itikad baik dengan cara oper garapan dari penggarap terdahulu. Pertimbangan prioritas pemberian ini diatur dalam Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Negara Asal Konversi Hak-Hak Barat, dalam Pasal 4 disebutkan :
"Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya" jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI PERMOHONAN DAN PEMBERIAN HAK BARU ATAS TANAH ASAL KONVERSI HAK-HAK BARAT, pada Pasal 10 ayat (1) disebutkan :
"Tanah-tanah bekas Hak Guna Usaha yang digarap/diduduki pihak lain sebagai yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 51/Prp/1960 dan yang menurut pertimbangan-pertimbangan teknis tata guna tanah serta rencana pembangunan di Daerah yang bersangkutan dapat dijadikan

Halaman 24 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



tempat pemukiman penduduk atau usaha pertanian, akan diberikan dengan sesuatu hak baru kepada mereka yang memenuhi syarat menurut peraturan perundangan agraria yang berlaku, sepanjang tanah yang bersangkutan tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum”.

Faktanya : Para Tergugat tidak hanya menguasai dan menduduki tetapi memperoleh dari penggarap terdahulu yang kemudian mengusahakan, sehingga Para Tergugat-lah yang berhak atas tanah tersebut.

7. Bahwa, tanah Sertipikat No.5197/Kel. Cileungsi Kidul status asal adalah tanah negara yang pengaturannya mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, secara spesifik pemberian hak milik diatur dalam Bab II TATA CARA PEMBERIAN HAK ATAS TANAH SECARA INDIVIDUAL ATAU KOLEKTIF pada Pasal 6 sampai Pasal 13.

Dalam Pasal 13 ayat (3) huruf c secara tegas diatur mekanisme sebelum ditandatanganinya Surat Keputusan Pemberian Hak Milik terlebih dahulu harus dilakukan pemeriksaan oleh Panitia Pemeriksa Tanah A dan hasilnya dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Faktanya dalam Risalah Panitia A dinyatakan tanah yang dimohon Edi Supriatman, S.IP secara fisik dikuasainya (ini adalah keterangan palsu) dan dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 27 Nopember 2019 No.4161/SD-60/XI/2019 Perihal : **“Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat”** disebutkan pada **angka 4** : *“Fakta ini jelas berbeda dengan Hasil Penelitian data administrasi khususnya Risalah Panitia A Nomor : 310.1-8818/Pan A/XI/2016 tanggal 09-11-2016 sebagaimana tertuang pada halaman 2 huruf g dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 274 s/d 293/HM/BPN-10.10/2016 tanggal 16-11-2016 dan lampirannya halaman 13 angka pon 7 yang intinya menyatakan terhadap tanah seluas 1290 M² diatasnya terdapat bangunan rumah dan pekarangan hal mana pada saat pemeriksaan lapangan di lokasi tanah yang dilaksanakan Panitia A menurut pengakuan dari Sdr. Edi Supriatman bangunan rumah tersebut milik yang bersangkutan sehingga dalam Risalah A berkesimpulan terhadap tanah tersebut dikuasai oleh*

Halaman 25 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Pemohon”, dan pada angka 6 disebutkan Turut Tergugat telah melakukan Analisis dengan kesimpulan :

“Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Cileungsi Kidul karena terdapat kesalahan prosedur penerbitannya sehingga Cacat Administrasi dikarenakan adanya keterangan yang tidak benar dari Sdr. Edi Supriatman, S.IP selaku pemohon/penerima hak pada saat pemeriksaan lapangan yang dilakukan Panitia Pemeriksaan Tanah/Panitia A yang mengakibatkan tidak ada kesesuaian antara data phisik dengan data yuridisnya sehingga belum memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 4 huruf a”, artinya secara fakta Para Tergugatlah yang menguasai dan mengusahakan tanah tersebut begitu juga dengan bangunan-bangunan diatas tanah objek sengketa adalah milik Para Tergugat yang diakui Penggugat pada angka 10 gugatan yang mengatakan : “....Para Terguat selaku pemilik bangunan.....” artinya telah ada pengakuan dari Penggugat tentang kepemilikan Para Tergugat.

Maka atas dasar fakta-fakta tersebut, sertipikat *Hak Milik Nomor : 5197/Cileungsi Kidul* telah dinilai cacat administrasi dan memenuhi syarat untuk dibatalkan dan saat ini dalam proses pembatalan di Kantor Wilayah BPN Jawa Barat, oleh karenanya terhadap posita gugatan angka “**4**” dengan tegas Para Tergugat tolak..

8. Bahwa, terhadap posita gugatan angka “**5**”, “**7**” dan “**10**” dengan tegas Para Tergugat tolak, oleh karena:

a. Penggugat tidak berhak untuk memerintahkan Para Tergugat untuk mengosongkan tanah obyek sengketa karena sertipikat *Hak Milik Nomor : 5197/Cileungsi Kidul* telah dinilai cacat administrasi dan memenuhi syarat untuk dibatalkan dan saat ini dalam proses pembatalan di Kantor Wilayah BPN Jawa Barat ;

b. Dalil Penggugat yang menyatakan : *“Ibu Hotni Pane sekeluarga yang bersedia mengosongkan bangunan dan menyerahkan tanahnya kepada Penggugat”* adalah dalil yang tidak benar, karena sepengetahuan Para Tergugat penyerahan Ibu Hotni Pane kepada Penggugat dengan dasar kesepakatan jual beli sebesar 350 juta rupiah dengan rincian uang sebesar 210 juta rupiah di transfer atas perintah Edi Supriatman.

9. Bahwa, terhadap posita gugatan angka “**6**” dengan tegas Para Tergugat tolak, oleh karena faktanya Tergugat I adalah warga Kampung

Halaman 26 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Cibeureum No.81 RT.6 RW.5, Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor, dan anak-anak Tergugat I lahir dan bertumbuh di rumah di atas tanah objek sengketa, hal ini dapat dibuktikan dengan data-data kependudukan keluarga Tergugat I dan kesaksian dari orang-orang yang dapat dipercaya.

Bahwa, sebagai informasi Majelis Hakim, banyak masyarakat yang menguasai tanah garapan di sekitar tanah objek sengketa tidak tinggal diatas tanah garapan tersebut akan tetapi mereka mendapatkan sertifikat atas tanah garapannya, sementara Tergugat I yang jelas sebagai warga di tanah garapan serta tinggal dan berusaha sejak tahun 1998 bersama Tergugat lainnya tidak bisa mendapatkan sertifikat atas tanah garapannya justru tiba-tiba terbit sertifikat di atas tanah garapan Para Tergugat atas nama Edi Supriatman yang kemudian beralih ke Penggugat yang jelas-jelas sedetikpun mereka tidak menguasai dan / atau mengurus tanah garapan tersebut.

Bahwa, terhadap posita gugatan angka “8” dengan tegas Para Tergugat tolak dan tidak akan menanggapi, oleh karena dasar penguasaan tanah objek sengketa seluas 763,25 M² milik Para Tergugat telah diuraikan pada angka “5” diatas.

10. Bahwa, terhadap posita gugatan angka “9” dengan tegas Para Tergugat tolak oleh karena Penggugat tidak cermat membaca ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan : “....**data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan**”, sementara faktanya Turut Tergugat telah melakukan Analisis dengan kesimpulan :

*“Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Cileungsi Kidul karena terdapat kesalahan prosedur penerbitannya sehingga Cacat Administrasi dikarenakan adanya keterangan yang tidak benar dari Sdr. Edi Supriatman, S.IP selaku pemohon/penerima hak pada saat pemeriksaan lapangan yang dilakukan Panitia Pemeriksaan Tanah/Panitia A yang mengakibatkan **tidak ada kesesuaian antara data phisik dengan data yuridisnya** sehingga belum memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 4 huruf a.*

Bahwa Pasal 1 ayat (6) PMNA / KBPN No.9 Tahun 1999 menyebutkan :
“Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang

Halaman 27 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, **termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya**".

Pasal 1 ayat (17) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: "Surat ukur adalah dokumen yang **memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian**", dan Pasal 32 ayat (2) mensyaratkan "**orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya**".

Berkaitan dengan ketentuan-ketentuan pasal diatas dikaitkan dengan keadaan tanah serta tanda-tanda batas yang dipersyaratkan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya contohnya pilar dan tembok yang menjadi tanda batas sebagaimana disebut dalam surat ukur tidak ada dilokasi objek sengketa kemudian fisik tanah objek sengketa dikuasai Para Tergugat, terdapat bangunan rumah Tergugat I, kontrakan milik Para Tergugat dan kandang ayam, serta warung sederhana yang menjual bahan pokok sehari-hari, sedangkan pekarangannya terdapat tanaman pohon mangga papaya pisang dan jambu hal ini sudah dibuktikan pada saat pemeriksaan lapangan tanggal 6 Juni 2018, sehingga bukti kepemilikan Penggugat adalah bukti yang tidak sah dan tidak kuat.

11. Bahwa, terhadap posita gugatan angka "**11**" dengan tegas Para Tergugat tolak oleh karena perolehan hak atas tanah objek sengketa oleh Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum sebagaimana telah dijelaskan pada angka "**7**" diatas, sehingga dasar kepemilikan Penggugat yakni Sertipikat H.M. No. 5197/Cileungsi Kidul saat ini dalam proses pembatalan di Kantor Wilayah BPN Jawa Barat.

12. Bahwa, terhadap posita gugatan angka "**12**" dengan tegas Para Tergugat tolak oleh karena permintaan putusan provisionil telah masuk pokok perkara dan tidak ada urgensinya, serta belum terbukti tanah objek sengketa adalah milik Penggugat sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap.

13. Bahwa, adapun permohonan Uitvoerbaar bij vooraad ternyata tidak mempunyai alas hukum yang kuat sebagaimana diisyaratkan Pasal 180 HIR (191 Rbg) dan SEMA 06 / 1975 tanggal 1 Desember 1975 yang ditegaskan lagi dengan SEMA 03 / 1978 tanggal 1 April 1978.

III. DALAM REKONPENS

1. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 157 Rbg / 132 a HIR dan Pasal 158 Rbg / 132 b HIR, Para Tergugat dengan ini mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat dan untuk itu mohon segala yang diuraikan

*Halaman 28 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi***



dalam konpensi dianggap termuat dan terulang kembali dalam gugatan rekonpensi sekarang ini.

2. Bahwa, dasar kepemilikan Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi atas tanah obyek sengketa sudah sesuai menurut hukum yang berlaku. Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang dimaksudkan dalam perkara a quo. Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi memiliki dan atau menguasai tanah objek sengketa sebagai berikut :

a. Tanah Objek Sengketa adalah eks. Tanah Negara PTPN XI, sebagaimana diakui oleh oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Konpensi, yang sejak awal tahun 1970 telah dibiarkan kosong oleh PTPN XI.

b. PTPN XI yang menguasai tanah objek sengketa dan tanah disekitarnya dengan tanaman tebu dan Pabrik Gula Klapanunggal, sekitar tahun 1970 dibiarkan kosong oleh PTPN XI. Yayasan Purna Bakhti, Masyarakat disekitarnya termasuk beberapa perusahaan seperti pengelola Taman Bunga Mekar Sari menguasai tanah eks. PTPN XI karena sudah tidak ditanami lagi tanaman oleh PTPN XI.

c. Menurut hukumnya tanah negara eks. Tanah PTPN XI, sebagaimana diatur Pasal 33 UUD 1945, ayat (3) menyatakan, Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini bersesuaian dengan Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria, yang menyatakan :

a. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

b. Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan



pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

d. Tanah objek sengketa dan tanah disekitarnya setelah tidak dikuasai dan diusai oleh PTPN XI menjadi tidak terurus dan terlantar, sehingga tidak sesuai lagi peruntukannya menjadi perkebunan bagi PTPN XI. Maka demi hukum menjadi tanah yang dikuasai oleh negara sejak tahun 1970. Terhadap tanah yang tidak diurus dan dibiarkan terlantar, menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pemegang hak selama bertahun-tahun meninggalkan atau tidak memanfaatkan tanah haknya maka secara hukum dianggap telah meninggalkan haknya. Hal itu ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya adalah :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan; “.....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pemanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”.

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; “orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap

Halaman 30 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)".

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 783 K/Sip/1973 Tanggal 29 Januari 1976 menegaskan; "seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)" "pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum".

e. Bahwa tanah objek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Rekonpensi terletak di di Kp. Cibereum, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, seluas 763,25 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Gunawan Karta
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan setapak
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Akbar Pakpahan
- Sebelah Barat berbatasan dengan : jalan kecil / parit / selokan

f. Bahwa Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Konpensi menguasai dan memiliki tanah objek sengketa dengan uraian sebagai berikut :

a. Setelah PTPN XI tidak lagi menguasai tanah objek sengketa a quo, Yayasan Bhakti Pertiwi dan Masyarakat memiliki hak menguasai dan membagi-bagikan kepada masyarakat termasuk Para Penggugat Rekonpensi. Sehingga dalam Daftar Nama Pihak Yang Menguasai Tanah Eks. PTPN XI yang dibuat oleh Yayasan Purna Bhakti Pertiwi, di Lingkungan Rt. 04/05, Kampung Cibeureum, Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi Kab. Bogor, tanggal 25 Juli 2000, yang diketahui M. Sochir, Ketua

Halaman 31 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Rw.05 Dusun III, Endang S Ketua Rt. 04 dan Eko Kosasih, Petugas Pendata Rt. 04 Rw. 05, TERDAPAT NAMA-NAMA MASYARAKAT TERMASUK SEBAGIAN PARA PENGGUGAT REKONPENSI.

b. Tanggal 20 Juni 1998 Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi bersama Berliana (ex istri) dan Alm. P. Nainggolan / Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi (istri Alm.P.Nainggolan) memperoleh tanah dengan pemberian berupa pengalihan hak dari yang menguasai terdahulu seluas 400 M2 (jadi masing-masing memiliki 200 M2) yang terletak di Kp. Cibereum No.81, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor.

c. Beberapa waktu kemudian Tergugat IV Konpensi/Penggugat IV, Tergugat V Konpensi/Penggugat V Rekonpensi dan Tergugat VI Konpensi/Penggugat Rekonpensi juga memperoleh tanah garapan masing-masing seluas 100 M2 dari yang menguasai terdahulu melalui Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi.

d. Ini dibuktikan dari kwitansi oper garap yang masih ada serta Daftar nama masyarakat yang menggarap tanah ex PTPN XI tanggal 25 Juli 2000 yang tercantum nama Berliana dengan tanah garapan seluas 200 M2 dan Alm.P.Nainggolan dengan tanah garapan seluas 500 M2.

e. Tahun 2003, Tergugat III (dan istri Nury Situngkir) memperoleh tanah garapan juga dari penggarap B.Aritonang tanah seluas 63,25 M2 sesuai copy kwitansi tanggal 5 September 2003.

g. Bahwa salah satu cara untuk memiliki tanah dilakukan dengan cara menguasai secara fisik terus menerus dengan itikad baik selama kurun waktu 20 tahun. Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan ;

(2). Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh

Halaman 32 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya,
dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”

Demikian juga halnya itikad baik Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Kompensi juga bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1963 KUHPer menyatakan; “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun”

h. Bahwa Tanah yang dimiliki oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi memiliki dan atau menguasai sejak tanggal 20 Juni 1998, setelah diserahkan oleh Yayasan Purna Bakhti Pertiwi dan sebagian lagi membeli dari dari Penjual bernama Soleh. Penjual bernama Soleh sudah menguasai dan menanam tanah a quo dengan cara bercocok tanam sejak orantuanya bernama masih hidup. Sejak diterima dan dibeli oleh Para Penggugat tanggal 20 Juni 1998, tanah a quo sudah didirikan bangunan berupa RUMAH TINGGAL, kontrakan, kandang ayam, tanam-tanaman sampai sekarang ini.

i. Bahwa, tidak benar Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik tanah seluas 1290 M2 yang terletak di Kp. Cibereum, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, karena sertifikat Hak Milik No.5197 yang dijadikan dasar jual beli adalah produk hukum yang cacat hukum karena diterbitkan secara melawan hukum, dimana sebagian tanah dari luas 1290 M2 tersebut terdapat tanah milik Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi seluas 763,25 M2 yang telah diperoleh serta dikuasai sejak tahun

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998. Bukti pembelian dan hak menguasai dilakukan dengan menyatakan sebagai hukum :copy Daftar Nama-nama Penggarap tanggal 29 April 2000, Kwitansi tanggal 20 Juni 1998, Copy kwitansi tanggal 5 September 2003, adalah sah dan berharga.

j. Bahwa, karena terbitnya S.H.M. No.5197/Cileungsi Kidul tanggal 04 Pebruari 2017 atas nama Edi Supriatman (sebelum terjadinya peralihan ke Penggugat) cacat hukum / cacat administrasi, maka Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi telah menyatakan keberatan kepada Turut Tergugat Konpensi/Turut Tergugat Rekonpensi melalui surat tanggal 28 Desember 2017 atas penerbitan S.H.M. No.5197/Cileungsi Kidul tanggal 04 Pebruari 2017 atas nama Edi Supriatman (sebelum terjadinya peralihan ke Penggugat).

Kemudian Turut Tergugat telah melakukan langkah-langkah penanganan diantaranya melakukan mediasi di kantor Turut Tergugat tanggal 18 Juli 2018 dan 2 Agustus 2018 dan Para Tergugat menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Objek sengketa seluas 763,25 M2 sejak tahun 1998 sampai saat ini (+ 22 tahun) telah dikuasai dan diusahakan oleh Para Tergugat dengan melakukan penimbunan secara bertahap kemudian mendirikan rumah tinggal Tergugat I serta membangun kontrakan serta usaha sembako, sementara masing-masing Tergugat II s/d Tergugat VI membangun kontrakan secara bertahap juga.
- b. Bahwa sejak tahun 1998 sampai sebelum terbitnya sertifikat tahun 2017 tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun atas penguasaan dan pemanfaatan tanah garapan Para Tergugat, serta tidak pernah ada pengukuran tanah milik Para Tergugat atau pada tanah objek sengketa.
- c. Bahwa jauh sebelum sertifikat Penggugat terbit, pihak Tergugat I sudah pernah beberapa kali menemui Edi Supriatman (pemohon sertifikat awal / selaku Kepala Desa Cileungsi Kidul supaya berkenan membantu dalam pengurusan surat tanah Para Tergugat. Beberapa lama kemudian Edi Supriatman merespon dan menyampaikan kepada Para Tergugat supaya membuat surat permohonan kepadanya untuk diurus sertifikat tanah Para

Halaman 34 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat disertai dengan permintaan uang sebesar 3 juta rupiah per meter dan boleh dicicil paling lama 3x cicil. Edi Supriatman sering menghubungi Para Tergugat baik lisan maupun dengan surat undangan pada tanggal 10 November 2014 dengan maksud supaya Para Tergugat bersedia membuat permohonan pengurusan sertipikat serta uang yang dia maksud.

d. Pertengahan bulan Oktober 2017, Para Tergugat sudah mengetahui Penggugat akan membeli tanah dan rumah Tergugat I kepada Edi Supriatman, dan dengan itikad baik Para Tergugat menghubungi dan bertemu Penggugat agar tidak membeli tanah objek sengketa. Sebelum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membeli tanah objek sengketa dari Edi Supriatman, Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi sudah berulang-ulang bertemu dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan menyerahkan bukti kepemilikan Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi. Akan tetapi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi secara diam-diam membeli tanah objek sengketa. Selanjutnya pada tanggal 28 Desember 2017 Para Tergugat mengajukan permohonan pembatalan SHM No.5197/Cileungsi Kidul atas nama Edi Supriatman yang diterbitkan Turut Tergugat pada tanggal 4 Februari 2017 dan fakta ini tidak dibantah oleh Penggugat dalam mediasi tersebut.

Ternyata itikad baik Para Tergugat yang memperingati Pengugat tersebut tidak diindahkan dan akhirnya SHM No.5197/Cileungsi Kidul atas nama Edi Supriatman beralih nama kepada Penggugat pada tanggal 16 Maret 2018, oleh karena itu dapatlah dinyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad buruk (ter kwader trouw) karena tetap membeli tanah objek sengketa dari Edi Supriatman meskipun telah diperingati, dan faktanya fisik tanah tersebut dikuasai serta ditempati Para Tergugat sebagai pemilik sampai saat ini.

k. Bahwa Turut Tergugat telah melakukan pemeriksaan lapangan pada tanggal 6 Juni 2018 berdasarkan Undangan Turut Tergugat Nomor : 1176 / UND-600 / VI / 2018 tanggal 4 Juni 2018 yang dihadiri : Kepala Seksi PMPP dan staf PTT pada seksi PMPP, sebagian

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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)



Tergugat, juga disaksikan bp. Agus selaku Ketua RW setempat, dengan hasilnya :

a. Secara fisik tanah objek sengketa seluas 763,25 M2 dikuasai Para Tergugat sejak tahun 1998 dan diatas tanah terdapat bangunan rumah dipergunakan untuk rumah tinggal, kontrakan dan kandang ayam serta warung sederhana yang menjual bahan pokok sehari-hari sedangkan pekarangannya terdapat tanaman pohon mangga papaya pisang dan pohon jambu.

Fakta ini jelas berbeda dengan Hasil Penelitian data administrasi khususnya Risalah Panitia A Nomor : 310.1-8818/Pan A/XI/2016 tanggal 09-11-2016 sebagaimana tertuang pada halaman 2 huruf g dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 274 s/d 293/HM/BPN-10.10/2016 tanggal 16-11-2016 dan lampirannya halaman 13 angka poin 7 yang intinya menyatakan terhadap tanah seluas 1290 M2 diatasnya terdapat bangunan rumah dan pekarangan hal mana pada saat pemeriksaan lapangan di lokasi tanah yang dilaksanakan Panitia A menurut pengakuan dari Sdr. Edi Supriatman bangunan rumah tersebut milik yang bersangkutan sehingga dalam Risalah A berkesimpulan terhadap tanah tersebut dikuasai oleh Pemohon (angka 4 Surat Turut Tergugat perihal : Usulan Pembatalan).

b. Turut Tergugat melakukan Analisis dengan kesimpulan diantaranya : Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Cileungsi Kidul karena terdapat kesalahan prosedur penerbitannya sehingga Cacat Administrasi dikarenakan adanya keterangan yang tidak benar dari Sdr. Edi Supriatman, S.IP selaku pemohon/penerima hak pada saat pemeriksaan lapangan yang dilakukan Panitia Pemeriksaan Tanah/Panitia A yang mengakibatkan tidak ada kesesuaian antara data fisik dengan data yuridisnya sehingga belum memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 4 huruf a (angka 6 Surat Turut Tergugat perihal : Usulan Pembatalan).

Halaman 36 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



c. Pada saat petugas Turut Tergugat melapor di Kantor Desa, Edi Supriatman mengisi daftar hadir seakan-akan hadir pada saat penelitian lapangan tersebut.

l. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan lapangan sebagaimana tersebut diatas, Turut Tergugat telah mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 perihal : "Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat", oleh karenanya terhadap posita gugatan angka "1" dengan tegas Para Tergugat tolak.

m. Bahwa, dalil gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi tidak memberikan fakta yang sebenarnya atas kebenaran alas hak Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat. Adalah fakta : alas hak Penggugat pada saat ini telah diusulkan pembatalannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor / Turut Tergugat dengan surat Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : "Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat".

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan : "Keputusan Administrasi Negara yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan".

Dikarenakan Keputusan Administrasi Pemerintahan disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara maka atas Keputusan Turut Tergugat tersebut seharusnya Penggugat mengajukan terlebih dahulu gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 18 UU No.30 Tahun 2014. Artinya ada persoalan hukum yang harus terlebih dahulu diselesaikan oleh Penggugat terkait dengan kebenaran alas haknya tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat, karena telah diusulkan dibatalkan

Halaman 37 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



berakibat nilai pembuktian Sertipikat Hak Milik No.5197 tidak kuat, karena sepanjang kebenaran atas alas hak Penggugat masih diragukan maka tidak sepatasnya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas objek gugatan a quo.

n. Bahwa dalil Pengggat Konpens/Tergugat Rekonpens, yang mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa berdasarkan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul, sudah tidak bernilai pembuktian karena Turut Tergugat Konpens/Turut Tergugat Rekonpens Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : "Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat", sudah melakukan pengusulan pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul. Dalam ruang lingkup kewenangan untuk menerbitkan dan membatalkan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul adalah ruang lingkup kewenangan Turut Tergugat Konpens/Turut Tergugat Rekonpens. Dalam Pasal 3 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyatakan :

- 1) Pemberian dan pembatalan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan dilakukan oleh Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala BPN.
- 2) Pemberian dan pembatalan hak ini, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

o. Bahwa ketika Turut Tergugat Konpens/Turut Tergugat Rekonpens, menerbitkan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul masih dalam ruang lingkup Turut Tergugat Konpens/Turut Tergugat Rekonpens. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat 1 Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, menyatakan : Permohonan Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis. Dan dalam Pasal 11 PerMen Agraria No. 9 Tahun 1999, menyatakan : Permohonan diajukan kepada Menteri melalui

Halaman 38 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Sehingga menurut hukumnya, Kantor Pertanahan yang dimaksudkan dalam Permen No. 9 Tahun 1999 adalah Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi.

p. Bahwa perbuatan Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi yang membuat Surat Pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul sebagaimana dimaksud dalam Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : "Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat", sudah sesuai dengan Pasal 106 ayat 1 jo Pasal 107 PerMen Agraria No. 9 Tahun 1999 menyatakan :

Pasal 106 ayat 1, Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Sedangkan dalam Pasal 107 PerMen Agraria, menyatakan, Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 106 (1) adalah :

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar atau kesalahan lainnya bersifat administratif;

q. Bahwa Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi, sudah menemukan alasan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 107 Permen Agraria No. 9 Tahun 1999 melakukan pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul. Pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul masih ruang lingkup kewenangan Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi, sehingga SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul sudah tidak memiliki kekuatan pembuktian. Sehingga sudah sepatutnya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terlebih dahulu mengajukan

Halaman 39 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan terhadap Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : "Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat", sudah melakukan pengusulan pembatalan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul.

r. Bahwa keberadaan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul, yang didalilkan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi atas tanah objek sengketa bukanlah segala-galanya karena menurut hukumnya Sertifikat hanyalah bukti hak. Menurut Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

- (1) Sertifikat merupakan bukti tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ketentuan "sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan" dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mensyaratkan penerbitan SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul harus dilakukan menurut hukum yang berlaku. Akan tetapi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan yang tidak sesuai hukum dan hal ini sudah dibenarkan oleh Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi.

s. Bahwa alas hak Tergugat Rekonpensi yaitu sertipikat H.M. No.5197 oleh Turut Tergugat Kompensi telah di usulkan pembatalannya kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat dengan alasan **"Cacat Administrasi dikarenakan adanya keterangan yang tidak benar dari Sdr. Edi Supriatman selaku pemohon / penerima hak pada saat pemeriksaan lapangan yang dilakukan Panitia Pemeriksaan tanah / Panitia A yang mengakibatkan tidak ada kesesuaian antara data fisik dengan data yuridisnya sehingga belum memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala**

Halaman 40 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 4 huruf a”.

t. Bahwa, pada tanggal 30 Maret 2020 dan tanggal 13 April 2020 Tergugat Rekonpensi melalui kuasa hukumnya mengirimkan somasi I dan Somasi II kepada Para Penggugat Rekonpensi yang intinya meminta untuk mengosongkan tanah obyek sengketa, dan atas somasi-somasi ini Para Penggugat Rekonpensi telah menanggapi surat tersebut dengan menjelaskan tentang penguasaan dan kepemilikan dan adanya usulan pembatalan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Desa Cileungsi Kidul**.

u. Bahwa dalam gugatan rekonpensi a quo, Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat memiliki kedudukan berkuasa (bezitter) dan hukum berkewajiban untuk melindungi Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Konpensi. **Dalam ketentuan Pasal 529 KUHPer, menyatakan, kedudukan berkuasa adalah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri maupun dengan perantara orang lain dan yang mempertahankan atau menikmatinya seaku orang yang memiliki kebendaan tersebut. Sedangkan menurut Prof. Subekti, SH, dalam Buku Pokok-Pokok Hukum Perdata, halaman 63, menyatakan yang dimaksud dengan bezit adalah suatu keadaan lahir, dimana seseorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaannya sendiri yang oeh hukum dilindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda sebenarnya ada pada siapa.**

v. Bahwa keadaan dan kedudukan berkuasa atas tanah objek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Rekonpensi terletak di di Kp. Cibereum, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, seluas 763,25 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Gunawan Karta
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan setapak
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Akbar Pakpahan
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan kecil / parit / selokan

Dilakukan Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi, dengan itikad baik dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Halaman 41 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Sebagai pihak yang memiliki hak dan kedudukan berkuasa atas tanah objek sengketa, Para Tergugat Konkensi/Para Penggugat Rekonpensi sesuai hukum yang berlaku. Maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menyatakan Para Tergugat Konkensi/Para Penggugat Rekonpensi adalah pemilik atas tanah objek sengketa.

w. Bahwa, perbuatan Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonpensi, harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Desa Cileungsi Kidul, harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat termasuk dan tidak terbatas Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonpensi dengan Edi Suriapriatman. Perbuatan melawan hukum mana menjadi fakta yang tidak terbantahkan terdapat dalam Surat Turut Tergugat Konkensi/Turut Tergugat Rekonpensi Nomor : 4161/SD-60/XI/2019 tanggal 27 Nopember 2019 Perihal : "Usulan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat",.

x. Bahwa perbuatan melawan hukum Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat Konkensi/Para Penggugat Rekonpensi dan termasuk juga kerugian pada Turut Tergugat Konkensi/Turut Tergugat Rekonpensi, sehingga sesuai Pasal 1365 KUHPdata, untuk mengganti kerugian karena menyebabkan kesulitan bagi Para Penggugat Rekonpensi baik biaya, waktu tenaga dan pikiran, dengan demikian tindakan Tergugat Rekonpensi menimbulkan kerugian secara materiil dan imateriil dengan perincian :

Kerugian materiil :

- Biaya yang dikeluarkan dengan adanya gugatan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Kerugian Imateriil :

- Waktu, tenaga, pikiran yang diderita akibat timbulnya gugatan konkensi tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi setidak-tidaknya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal – hal terurai diatas, dimohonkan dengan hormat kepada yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo berkenaan menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

A. Dalam Provisi

1. Mengabulkan Permohonan Eksepsi dalam Provisi Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara a quo.
3. Menghukum Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi untuk patuh dan tunduk terhadap putusan a quo;
4. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

B. Dalam Eksepsi

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;
3. Menghukum Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonepensi untuk patuh dan tunduk terhadap putusan aquo;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi adalah Pihak yang memiliki hak berkuasa dan kedudukan berkuasa dengan itikad baik atas sebidang tanah seluas 763,25 M2, yang terletak di Kp. Cibereum No. 81 Rt. 06 Rw. 05, Desa Cileugsi Kidul, Kecamatan Cileugsi Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 763,25 M² yang

Halaman 43 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di *Kp. Cibereum No.81, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor*, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Gunawan Karta
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan setapak
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Akbar Pakpahan
- Sebelah Barat berbatasan dengan : jalan kecil / parit / selokan

5. Menyatakan sebagai hukum Sura Daftar Nama-nama Penggarap tanggal 29 April 2000, Kwitansi tanggal 20 Juni 1998 dan Copy kwitansi tanggal 5 September 2003 adalah sah dan berharga.

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan perincian :

6.1. Kerugian Materiil :

- Biaya – biaya yang dikeluarkan dengan adanya gugatan Rp. 500.000.000,-.

6.2. Kerugian Imateriil :

- Waktu, tenaga, pikiran yang diderita akibat timbulnya gugatan konpensasi tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi setidaknya-tidaknya sebesar Rp.500.000.000,-.

7. Menghukum Turut Tergugat Konpensasi/Turut Tergugat Rekonsensi untuk patuh dan tunduk terhadap putusan a quo.

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Cibinong ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara;

Atau : Memberikan keputusan lain yang dianggap patut dan adil menurut pandangan Pengadilan dalam suatu Peradilan yang baik dan benar (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Turut Tergugat sebagai berikut;

1. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Hak Kepemilikan dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat adalah

Halaman 44 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



pemilik Hak atas lahan tanah seluas 1.290 M² (*seribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197/Cileungsi Kidul, *Surat Ukur Nomor 924/Cileungsi Kidul/2017 seluas 1.290 M² (seribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi)* atas nama Penggugat;

Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat mengenai hak kepemilikan/keperdataan nota bene merupakan permasalahan penguasaan fisik.

2. Bahwa Turut Tergugat menolak tuntutan Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat diantaranya pada petitum poin 4 "*Memerintahkan Turut Tergugat untuk menundukkan diri dan mematuhi isi Putusan ini*" mengingat Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan dalam perkara aquo.

3. Bersama ini kami sampaikan data Sertipikat Hak Milik Nomor : 5197 Desa Cileungsi Kidul berdasarkan data administrasi di kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai berikut :

- *Sertipikat Hak Milik Nomor 5197/Cileungsi Kidul Surat Ukur Nomor 924/Cileungsi Kidul/2017 seluas 1.290 M² (seribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 280/HM/BPN-10.10/2016 tanggal 16-11-2016 yang diterbitkan pada tanggal 4 Februari 2017 atas nama EDI SUPRIHATIN, SIP;*
- *Pada tanggal 16-03-2018 Sertipikat Inlitis beralih kepemilikan kepada Sdr. GUNWAN KARTA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2017 tanggal 01-11-2017 yang dibuat dihadapan N. Nurhayati, SH., M.Kn selaku PPAT.*

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;

Halaman 45 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



2. Menolak Gugatan sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat, pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 26 Agustus 2020 sedangkan terhadap Replik tersebut para Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 02 September 2020 dan Turut Tergugat mengajukan Dupliknya pada tanggal 09 September 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

Bukti Awal :

1. P-1 Foto copy Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan pada halaman 859 AA. Titik Singgung Wewenang Peradilan Angka 2. Copy dari aslinya:

Bukti Pokok;

1. P-1 : Photocopy Legalisir Notaris, Surat Keterangan Nomor :
HAMA/XI/SN/408/IX/1989, yang diterbitkan **P.T. PERKEBUNAN XI**;
2. P-2 : Photocopy Legalisir Notaris, Surat Keterangan Nomor : 539.2/01-pem, tanggal 16 Februari 2015, yang diterbitkan kepala Desa Cileungsi Kidul;
3. P-3 : Photocopy Legalisir Notaris, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 43, Tanggal 28 Mei 2015, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Dedy Suwandy, SH., MH.
4. P-4 : Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah, tanggal 30 Oktober 2017;
5. P-5 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Peroleh Hak atas Tanah dan Bangunan, tanggal 31 Oktober 2017;



6. P-6 :Photocopy Akta Jual Beli No. 93/2017 tanggal 01/11/2017 yang dibuat oleh Notaris & PPAT N.NURHAYAT,SH.,.MH.Kn;
7. P-7 :Photocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 5197, atas nama : Gunawan Karta, luas : 1920 M2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Bogor tertanggal 04 Februari 2017;
8. P-8 :Photocopy SKET LOKASI Bidang Tanah;
9. P-9 :Photocopy Surat Pernyataan dan Kuasa Bongkar Bangunan, tanggal 23 Februari 2018;
10. P-10 :Photocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, tanggal 13 november 2018;
11. P-11 :Photocopy Bukti Pembayaran Lunas PBB, tanggal 08-08-2019, atas nama Penggugat dalam Kompensi;
12. P-12 :Photocopy, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5193, Desa Cileungsi Kidul, Cileungsi, Kab. Bogor, luas : 159M2,atas nama Penggugat dalam Kompensi
13. P-13 :Photocopy, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5196, Desa Cileungsi Kidul, Cileungsi, Kab. Bogor, luas : 159 M2, atas nama Penggugat dalam Kompensi;
14. P-14 :Asli, Surat Tanda Terima Setoran, tanggal pembayaran 19-08-2020, atas nama Penggugat dalam Kompensi;
15. P-15 :Asli, Buku Karangan : **Dr.F.Sihombing, S.,H.,M.H., judul “Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia,FHUP Press, Jakarta, November 2016, halaman 81 : “Undang-undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960) tidak mengatur adanya tanah garapan ini, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah. Dalam peraturan perundang-undangan terdapat istilah hukum untuk tanah garapan ii yaitu : pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya tanpa pendudukan tanah tidak sah (Onwettige Occupatie), sedangkan jenis tanah garapan dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu : (1). Tanah garapan diatas tanah yang langsung dikuasai oleh negara (Vrij Landsdomein), (2). Tanah garapan diatas instansi atau badan hukum milik Pemerintahan dan (3). Tanah garapan diatas tanah perorangan atau badan hukum swasta.**

Halaman 47 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. P-16 : Photocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 247 S/D 293/HM/BNP-10.10/2016 Tentang pembelaan Hak Milik Luas seluruhnya 7.773 M2 (20 Bidang Atas nama Asli Pakpahan Dkk (20 bidang) Terletak di desa Cileungsi kidul Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P – 1.2, 3,8,9,10 dan P-11 adalah copy dari copy tanpa di perlihatkan aslinya sedangkan bukti-bukti yang lainnya telah dicocokkan dan ternyata telah sesuai dengan aslinya serta masing-masing telah diegalisir serta bermaterai secukupnya berdasarkan peraturan Perundang-undangan sehingga secara formal dapat di terima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa para Tergugat 1 sampai dengan VII untuk membantah dalil-dalil gugatan penggugat dan sekaligus meneguhkan dalil jawabannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

Bukti Awal;

- **Bukti surat dari para Tergugat 1 sampai dengan VI :**

PT-1 Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5197, atas nama EDI SUPRIATMAN tertanggal 04 Februari 2017.Copy dari copy

PT-2 Surat, Tertanggal 28 Desember 2017, yang dibuat oleh Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi dan ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Kantor Pertanahan Bogor di Cibinong.sesuai dengan Aslinya

PT-3 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 317/38.2-800.38/V/2018, tertanggal 25 Mei 2018, Perihal Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 5197/Cileungsi Kidul Atas Nama Edi Supriatman,SIP seluas 1.290 M2 terletak di RT.06/RW.05 Kampung Cibeureum, Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Cibinong.sesuai dengan Aslinya;

PT-4 Daftar Hadir Penelitian Lapangan dan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan SHM Nomor : 5197/Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor tertanggal 06 Juni 2018.Copy dari Copy;

PT-5 Surat, tertanggal 19 Juli 2018, yang dibuat oleh Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi dan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jawa Barat

Halaman 48 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16915.sesuai dengan Aslinya;
- PT-6 Surat, tertanggal 12 September 2017, yang dibuat oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi dan ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Kantor Pertanahan Bogor di Cibinong.sesuai dengan aslinya;
- PT-7 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.: 2363/SD-600/X/2018 yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat tertanggal 11 Oktober 2018.Copy dari Copy;
- PT-8 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.: 32.600.MP.01.01/1493/VII/2019 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Bogor tertanggal 09 Agustus 2019.sesuai dengan Aslinya;
- PT-9 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.: 4161/SD-60/XI/2019 yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat di Bandung tertanggal 27 November 2019.Sesuai dengan Aslinya;
- PT-10 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.: MP.01.01/835-32.600/VI/2020 yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Cibinong tertanggal 16 Juni 2020. Sesuai dengan Aslinya;
- PT-11 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.: 2320/SD-600/VIII/2020 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan di Bandung tertanggal 14 Agustus 2020.Copy dari Copy;
- PT.12 Foto-Foto Dokumentasi pada saat Pemeriksaan Lapangan tertanggal 06 Juni 2018.Copy dari Copy;

Bukti Pokok sebagai berikut:

Bukti surat dari para Tergugat 1 sampai dengan VI :

1. PT-1 Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5197, atas nama EDI SUPRIATMAN tertanggal 04 Februari 2017.Copy dari Copy.
2. PT-2 Surat, Tertanggal 28 Desember 2017, yang dibuat oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi

Halaman 49 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Kantor
Pertanahan Bogor di Cibinong.Copy dari aslinya.
3. PT-3 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang /
Badan Pertanahan Nasional Nomor 317/38.2-
800.38/V/2018, tertanggal 25 Mei 2018, Perihal
Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 5197/Cileungsi
Kidul Atas Nama Edi Supriatman,SIP seluas 1.290 M2
terletak di RT.06/RW.05 Kampung Cibeureum, Desa
Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten
Bogor, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten
Bogor di Cibinong.Copy dari Aslinya.
4. PT-4 Daftar Hadir Penelitian Lapangan dan Berita Acara
Hasil Pemeriksaan Lapangan SHM Nomor : 5197/Desa
Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten
Bogor tertanggal 06 Juni 2018.Copy dari Copy.
5. PT-5 Surat, tertanggal 19 Juli 2018, yang dibuat oleh Para
Tergugat Konkensi/Para Penggugat Rekonkensi dan
ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16915.Copy dari
aslinya.
6. PT-6 Surat, tertanggal 12 September 2017, yang dibuat oleh
Para Tergugat Konkensi/Para Penggugat Rekonkensi
dan ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Kantor
Pertanahan Bogor di Cibinong.Copy dari aslinya.
7. PT-7 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional No.: 2363/SD-600/X/2018 yang
ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah BPN
Provinsi Jawa Barat tertanggal 11 Oktober 2018.Copy
dari copy.
8. PT-8 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional No.:
32.600.MP.01.01/1493/VII/2019 yang ditujukan kepada
Kepala Kantor Pertanahan Bogor tertanggal 09
Agustus 2019.Copy dari aslinya.
9. PT-9 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata
Ruag/Badan Pertanahan Nasional No.: 4161/SD-
60/XI/2019 yang ditujukan kepada Bapak Kepala
Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Jawa
Barat di Bandung tertanggal 27 November 2019.Copy

Halaman 50 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dari aslinya.
10. PT-10 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.: MP.01.01/835-32.600/VII/2020 yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Cibinong tertanggal 16 Juni 2020, Copy dari aslinya.
11. PT-11 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.: 2320/SD-600/VIII/2020 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan di Bandung tertanggal 14 Agustus 2020. Copy dari aslinya.
12. PT.12 Foto-Foto Dokumentasi pada saat Pemeriksaan Lapangan tertanggal 06 Juni 2018, Copy dari Copy.
13. PT.13 A. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3201070402110032 atas nama tergugat 1, terbit tertanggal 23 Agustus 2016 dan Kartu Keluarga (KK) No.3201070402110032 atas nama Kepala Keluarga Jansen Situngkir (Tergugat I); Copy dari aslinya;
- B. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3175020703640007 atas nama Tergugat III, terbit tertanggal 16 Desember 2011; Copy dari aslinya;
- C. Surat Pengantar/Keterangan Nomor 41/SP? RT.004/09/2020 atas nama Tergugat IV; Copy dari Aslinya;
- D. Kartu tanda Penduduk (KTP) NIK 3172035702620004 atas nama Tergugat V, terbit tertanggal 12 Oktober 2016; Copy dari Aslinya;
- E. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3175091410590003 atas nama Tergugat 06 Oktober 2016; Copy dari Aslinya;
14. PT.14 A. Kartu Keluarga Nomor 3172031001094082 atas nama Kepala Keluarga Lusia Situngkir (mantan Istri Tergugat II) dengan alamat Jl. Cemara Gg III Blok E No.85 Kel. Lagoa, Kec. Koja, Jakarta Utara; Copy dari Aslinya;
- B. Surat Kawin (Testimonium Matrimoni) sebagaimana tercatat dalam Buku I No.97/81 tertanggal 27 April 1981 antara Tergugat II (almarhum) dengan LUSIA SITUNGKIR; Copy dari Aslinya;
- C. Izin Penggunaan Tanah Makam, Nomor
- Halaman 51 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01191/1.7776.121.102/08 tertanggal 19 Mei 2008; Copy dari Aslinya;

D.Surat Setoran Retribusi Daerah (SSRD) Nomor:2200607938 tertanggal 22 Juni 2020;copy dari Aslinya;

15 PT.15 Daftar nama-nama Penggarap Tanah, tertanggal 25 Juli 2000 yang diketahui oleh Ketua RW.05 Dusun III Kp.Cibeureum dan Ketua RT.04/05 (Lokasi Objek Sengketa); Copy dari Aslinya;

16 PT.16 Kwitansi Pembayaran ,tertanggal 20 Juni 1998; Copy dari Aslinya;

17 PT.17 Kwitansi Pembataran ,tertanggal 05 September 2003; Copy dari Aslinya;

18 PT.18 A.Surat Kawin (Testimonium Matrimoni) sebagaimana tercatat dalam Buku I No.463 antaraTergugat I dengan Berliana Naibaho, tertanggal 01 Agustus 1998; Copy dari Aslinya;

B.Kutipan Akta Penceraian No. 10/2006 tertanggal 19 April 2006; Copy dari Aslinya;

C.Kutipan Akta Perkawinan No.3203.PK.2010.619,tertanggal 27 Desember 2010;Copy dari Aslinya;

19 PT.19 Surat Pernyataan, yang dibuat oleh Hotni Pane , tertanggal 01 Januari 2018.Copy dari Copy;

20 PT.20 Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor MP.01.01/1402-32.600/IX/2020, tertanggal 10 September 2020 Perihal Permohonan Perlindungan Hukum dan Keadilan.Copy dari Aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membantah dalil-dalil gugatan penggugat dan sekaligus meneguhkan dalil jawabannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

• **Bukti surat dari Turut Tergugat :**

1. T.T-1 Foto Copy warkah Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5197/Cileungsi Kidul D.I20811946.Copy dari aslinya;

2. T.T-2 Foto Copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 5197/Cileungsi Kidul;Copy dari aslinya;

Halaman 52 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat kuasa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan 2 (Dua) orang saksi, yaitu :

1. Saksi **AGUS SOLEH** Nurjana, setelah di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Gunawan Karta, saksi hanya mengenal dengan Jansen Situngkir dan Rosmaida Situngkir ;
- Bahwa saksi sudah lama tinggal di tempat tersebut , bahkan saksi menjabat sebagai RW (ukun Warga) hingga sekarang;
- Bahwa Obyek tersebut berada tidak jauh dari tempat tinggal saksi;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari tanah tersebut yaitu;
 - Timur berbatasan dengan Rumah pak Heri,
 - Barat berbatasan dengan Bapak Gunawan;
 - Utara berbatasan dengan jalan;
 - Selatan berbatasan dengan Ibu Mega(tanah kosong);
- Bahwa menurut Saksi tanah tersebut sekarang di kuasai oleh Bapak Jansen Situngkit
- Bahwa tanah tersebut sebagai tempat berupa kontrakan-kontrakan;
- Bahwa saksi beserta yang lainnya membayar kontakan kepada Pak Jansen Situngkir
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sebelumnya kosong kemudian di tempati pak Jansen Situngkir;
- Bahwa selama Pak Jansen Situngkir menempati tempat tersebut belum pernah ada orang lain yang memprotes atau mengakui tempat tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa Pak Gunawan Karta juga mempunyai tanah yang sama yang di beli dari pak Edy Supratman yang sekarang di pakai oleh Bapak Jansen situngkir
- Bahwa saksi belum pernah melihat surat-surat tanah tersebut, saksi hanya mengetahui dari cerita saja;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Pak Gunawan Karta akan memasang plang tetapi saksi tidak pernah melihat adanya plang di tempat tersebut;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut di tanami pohon karet;
- Bahwa tanah tersebut tidak di beri tembok akan tetapi ada bangunan rumah;

Halaman 53 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada saat pak Gunawan Karta membeli tanah tersebut sudah berupa kontrakan;
- Bahwa Pak Gunawan Karta membeli tanah ini dari Pak Kades;
- Bahwa yang membangun kontrakan tersebut adalah Bapak Jansen Situngkir;
- Bahwa pada tahun 2019 Bapak Gunawan karta pernah datang ketempat/lokasi tersebut;
- Bahwa saksi menjabat RW sejak tahun 2000-;
- Bahwa pada tahun 2016 pernah dilakukan pengukuran oleh BPN(Badan Pertanahan Nasional);

2. Saksi EDI KURNIADI, setelah di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengetahui adanya Sengketa tanah yang berada di Ciberem Cileungsi ;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat (Gunawan Karta) tetapi tidak ada hubungan keluarga atau hubungan kerja;
- Bahwa saksi juga mengenal para Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan;
- Bahwa pak Gunawan Karta mendapatkan tanah tersebut di peroleh beli dari Pak Lurah pada tahun 2017;
- Bahwa sebelum di kuasai oleh Pak Gunawan Karta tanah tersebut milik Ibu Mega sebagai Penggarap;
- Bahwa saksi telah mengarap tanah tersebut sejak tahun 1997;
- Bahwa pada saat saksi mengarap tanah tersebut saat itu masih kosong belum ada bangunan;
- Bahwa di tempat itu mulai ada bangunan sejak tahun 2004;
- Bahwa pada saat itu tanah tersebut di garap oleh 10 Orang penggarap;
- Bahwa saksi mendapatkan Sertifikat itu pada tahun 2012;
- Bahwa saksi telah membayar uang sebesar Rp.18.000.000,- Juta secara kolektif kepada yang diserahkan kepada Lurah;
- Bahwa menurut keterangan saksi, saudara Siti Syamsiah itu adalah pemilik keseluruhan;
- Bahwa rumah saksi tidak jauh dari jaraknya dari obyek tersebut;
- Bahwa lurah tersebut meninggal dunia pada tahun 2019;
- Bahwa sebelum di kuasai oleh Pak Jansen Situngkir ditempat itu sudah ada bangunan;

Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat kuasa Para Tergugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu :

1. SAKSI I. HOTNI PANE setelah di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengetahui mengenai tanah milik bapak Jansen Situngkir;
- Bahwa saksi menyatakan mereka bersama-sama membangun ditanah tersebut;
- Bahwa saat ini saksi sudah tidak menguasai tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat membangun tidak ada pihak lain yang merasa keberatan atau protes terhadap bangunan tersebut;
- Bahwa saksi memiliki luas tanah sebesar kurang lebih 400 m2;
- Bahwa saksi menyatakan bahwa tanah tersebut sebelumnya merupakan kebun yang ditanami pohon pisang ,cabe sebagainya;
- Bahwa saksi mengetahui tanah dilokasi itu adalah milik PT.PN;
- Bahwa saksi mendapatkan tanah tersebut dari saudara Soleh yang berupa satu hamparan;
- Bahwa saksi mengetahui para tergugat mendapatkan tanah tersebut dari saudara Soleh;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu;Timur berbatasan dengan Rumah Pak pakhan, Barat berbatasan dengan Got kecil (ada jalan kecilnya disana yang dipakai untuk jalan), Selatan berbatasan dengan Jalan , Utara berbatasan dengan tanah milik saksi hotni Pane;
- Bahwa pada saat saksi mendapatkan uang krohima yang diberikan oleh pak lurah Edi Supratman;
- Bahwa saat saksi menjual kepada saudara Edi sertifikat itu sudah ada saksi di beritahukan oleh pak Lurah Edi Supratman;
- Bahwa saksi menyatakan bahwa pada saat itu yang menjabat sebagai Lurah yaitu bapak Edi Supratman;
- Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikat tersebut sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau saudara Edi Supratman menjual tanahnya kepada saudara Gunawan Karta;
- Bahwa saksi hanya memiliki bukti kepemilikan hanya berupa Kwitansi saja;
- Bahwa saksi menyatakan bahwa got kecil itu dibangun sejak saya membangun yaitu pada tahun 2000;

Halaman 55 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membenarkan bahwa saksi telah melihat sebelumnya surat yang menjadi bukti dari P-9;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat ada pertemuan /undangan untuk Proses Sertifikat saat itu saksi tidak datang ;
- Bahwa saksi sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2018 saksi tidak pernah membayar Pajak Bumi dan bangunan (PBB);
- Bahwa saksi menyatakan saksi mendapatkan uang Krohima dari pal Lurah Edi Supratman;
- Bahwa saksi menerima uang Krohima dengan di buktikan dengan Kwitansi yang tertuliskan pemberian dari Edi Suptarman sebagai Lurah;
- Bahwa saksi telah menandatangani Kwitansi tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi pak Jansen Situngkir membeli tanah tersebut dari Pak Soleh sebagai Penggarap;
- Bahwa setelah tanah tersebut di beli oleh Jansen Situngkir , hingga menguasai sampai sekarang;
- Bahwa pada saat Bapak Soleh menjual ke pada saudara Jansen Situngkir tidak ada Surat garapnya;

2. SAKSI 2. TIO RILAN SITUMORANG setelah di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi telah tinggal disana sejak saksi kecil;
- Bahwa jarak Rumah saksi dengan lokasi tidak jauh sekitar 100 m2;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah tersebut milik pemerintah lalu kami olah jadi kebun, bapak saya membangun disana lalu di ikuti oleh yang lainnya;
- Bahwa saksi mengenal bapak Jansen Situngkir pada tahun 2018;
- Bahwa saksi mengenal P. Nainggolan dan pernah datang kerumah menanyakan mengenai rumah yang di gugat itu;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi milik Pak Jansen Situngkir dengan batas-batasannya sebagai berikut, Timur berbatasan dengan rumah Pak pakhn, Barat berbatasan dengan got kecil (ada jalan kecil disana yang dipakai untuk jalan),Selatan berbatasan dengan Jalan, Utara berbatasan dengan tanah yang di gugat saat ini;
- Bahwa saksi mengenal saudara Edi Supratman sebagai Lurah disana;
- Bahwa saksi mengetahui kalau itu tanah perkebunan dari Pak Rw (pak Soleh), saksi sempat melihat disana ada pohon karet,karena tidak dipakai lagi lalu Bapak saksi disuruh mengelolanya;
- Bahwa Pak Soleh menjual tanah tersebut kepada Bapak Jansen situngkir;

Halaman 56 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



- Bahwa saksi menyatakan bahwa Pak Rt dan Pak Rw tinggal di perkebunan itu;
- Bahwa saksi tidak melihat ada jual beli, saksi hanya mendengar saja kalau tanah itu sudah dijual;
- Bahwa saksi menyatakan kalau Pak Rt dan Pak Rw tidak pernah memberitahukan bahwa itu adalah tanah garapan;
- Bahwa saksi membenarkan dengan bukti PT.15 yang berisikan daftar nama-nama yang dibuat oleh pak Rw yang sekarang sudah meninggal dunia;

3. SAKSI 3. SAINAN BIN TIAM setelah di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan yang lainnya hanya pak Jansen Situngkir yang saksi kenal, yang lainnya saya tidak tahu;
- Bahwa pekerjaan saksi sehari-harinya tukang bangunan;
- Bahwa saksi membangun di lokasi itu sekitar tahun 2000;
- Bahwa lokasi tersebut berada Di Desa Cileungsi Kidul Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor;
- Bahwa pada saat saksi membangun di tempat itu Cuma ada rumah saja;
- Bahwa semula saksi tidak tahu itu rumah milik siapa;
- Bahwa menurut perkiraan saksi Luas tanahnya kurang lebih 100m² (10 X 10);
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tidak ada orang yang datang atau protes, sampai bangunan itu selesai dibangun;
- Bahwa salah satu kontrakan tersebut di tempati oleh pak Edianto sebagai pengontrak di rumah itu;
- Bahwa saksi sudah mengontrak disana sekitar tahun 2000;
- Bahwa benar Bangunan tersebut masih ada sampai sekarang;
- Bahwa sampai saat ini Masih milik pak Jansen Situngkir;
- Bahwa saksi tidak tahu dan belum pernah mendengar ada orang lain mengakui itu miliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi terakhir datang kesana Kemarin hari Selasa Tanggal 12 Januari 2021;
- Bahwa Benar masih pak Edianto yang tinggal di situ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi belum pernah menjual;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum pernah dengar ada orang lain yang mengakui tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas -batas tanah tersebut yaitu Di depan rumah itu merupakan jalan, sedangkan dibagian belakang rumah itu adalah selokan (got) dan juga ada jalan kecilnya;
- Bahwa pada saat itu bangunan tersebut Waktu itu belum ada;
- Bahwa bangunan tersebut di bangun sekitar tahun 2000;
- Bahwa setelah saksi selesai membangun Tidak ada lagi saya membangun disana;
- Bahwa saksi sudah tidak pernah kesana setelah selesai membangun, hanya sekali saya kesana yaitu kemarin hari Selasa tanggal 12 Januari 2021 ;
- Bahwa saksi tidak mengenal Pak Rt setempat;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Pak Rw Setempat;
- Bahwa saksi hanya mengetahui kalau tanah itu milik pak jansen Situngkir;
- Bahwa saksi membangun rumah (kontrakan) tersebut Kurang lebu 4(empat) bulanan;

4. SAKSI 4. EDIANTO PABANTANG setelah di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengenal Pak Jansen Situngkir tetapi tidak ada hubungan keluarga atau semenda;
- Bahwa saksi sekarang tinggal di kontrakannya pak Jansen Situngkir;
- Bahwa saksi mengontrak disana sudah lama sejak tahun 2001;
- Bahwa saksi membayarkan kontrakannya kepada saudara Maya Situngkir, adiknya pak Jansen Situngkir;

Halaman 58 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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)



- Saya membayar kontrakan bulanan, perbulannya Rp.250.000,-
(dua ratus lima puluh ribu rupiah);

- Kontrakan semuanya ada 6 pintu termasuk yang saya tempati;
Menimbang, bahwa majelis hakim telah melakukan pemeriksaan
setempat pada objek perkara pada tanggal 22 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas kesempatan yang diberikan oleh
Majelis Hakim, Kuasa Hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat II, kuasa
hukum Tergugat VI dan kuasa hukum Tergugat VII, telah mengajukan
kesimpulan pada tanggal 01 Nopember 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak dalam perkara ini
menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam
berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap
telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal
yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSİ

DALAM PROVISI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat
sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan
tuntutan provisi Penggugat, terlebih dulu Majelis Hakim akan
mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat khususnya terkait dengan
formalitas Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo;

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Para
Tergugat dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara
juga mengajukan 4 (empat) macam eksepsi, sebagai berikut:

A.Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang
mengadili perkara a quo.

B.Eksepsi prosesual

C. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Halaman 59 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



D. Dilatoria exceptie.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang dikemukakan Para Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya tetap mempertahankan gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis akan terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi yang pertama yaitu,

A. Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara a quo:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut telah Majelis pertimbangan dan putusan dalam putusan sela tertanggal 16 September 2020, dengan amar sebagai berikut :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;
- Menyatakan bahwa pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
- Memerintahkan kepada para pihak yang bersengketa untuk melanjutkan perkara;
- Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

B. Eksepsi Prosesual:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat tersebut tentang Eksepsi Prosesual, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

- Bahwa penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan (*M. Yahya Harahap, S.H./Hukum Acara Perdata/Hal.53*), oleh karena tujuan pencantuman identitas agar dapat disampaikan panggilan dan pemberitahuan secara sah, sedangkan identitas yang wajib disebut cukup meliputi :
 - Nama Lengkap ;
 - Alamat atau tempat tinggal.
- Bahwa alamat atau tempat tinggal pihak sebagai Tergugat mutlak dicantumkan karena berkaitan dengan keabsahan pemanggilan, apabila ternyata alamat yang dicantumkan salah / tidak benar maka gugatan dapat dianggap tidak dapat diterima, dan sebagaimana surat gugatan a quo ternyata pihak Tergugat II s/d Tergugat VI disebutkan beralamat sama yakni : **"Kp. Cibereum No.81, RT/RW.06/05, Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor"**, hal ini jelas keterangan yang tidak benar,

Halaman 60 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



karena alamat tersebut adalah alamat Tergugat I dan bukan alamat Tergugat II s/d Tergugat VI, dengan demikian pencantuman identitas alamat Tergugat II s/d Tergugat VI tidak benar.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat tersebut akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas panggilan yang telah dilaksanakan secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong kepada Para Tergugat untuk jadwal persidangan yang telah ditentukan antara lain yaitu pada hari selasa tanggal 19 Mei 2020, jadwal sidang hari selasa tanggal 19 Mei 2020, hari selasa 9 Juni 2020 dan dan panggilan sidang untuk tanggal 30 Juni 2020

Menimbang, bahwa sebagaimana telah pula tercatat dalam berita acara persidangan bahwa para tergugat telah menanggapi dan menjawab gugatan pihak Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa atas dalil eksepsi yang dikemukakan oleh para Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan tidak prosesual tidak cukup beralasan hukum serta dinyatakan untuk tidak dapat diterima;

C.GUGATAN KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium).

- Bahwa Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sudah sepatutnya menempatkan **Edi Supriatman, S.IP**, sebagai pihak dalam perkara a quo. Sebab berdasarkan angka “**2**” posita gugatan dikatakan : *“Penggugat memperoleh hak atas tanah obyek sengketa adalah berasal dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan bapak Edi Supriatman, S.IP pada tahun 2017”*, oleh karenanya beralasan apabila Penggugat mengikutsertakan **Edi Supriatman, S.IP** sebagai pihak, karena sebagaimana usulan pembatalan yang dibuat oleh Turut Tergugat yang menyatakan pembatalan atas sertifikat dimaksud oleh karena ada cacat administrasi, maka seharusnya **Edi Supriatman, S.IP** selaku pemohon awal penerbitan sertifikat tersebut ditarik sebagai pihak guna mempertanggung jawabkan proses permohonan sertifikat sampai dengan proses jual beli dengan Penggugat.
- Bahwa Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sudah sepatutnya menjadikan **Hj.SITI SYAMSIAH**, sebagai pihak dalam perkara a quo sebab berdasarkan surat Turut Tergugat Konpensasi/Turut Tergugat Rekonpensasi Nomor : 2365/SD-600/X/2018 tanggal 11 Oktober 2018 Perihal : *“Mohon petunjuk terhadap permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor yang diajukan oleh*

Halaman 61 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sdr. Jansen Situngkir dkk” ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, pada angka “4” surat tersebut dinyatakan secara tegas : *bahwasanya Sdr.Edi Supriatman, SIP memperoleh tanah tersebut dari Hj. SITI SYAMSIAH.....*, maka Penggugat harus menarik Hj. Siti Syamsiah sebagai salah satu pihak dalam gugatan a quo untuk mengetahui asal kepemilikan Hj. Siti Syamsiah sehingga menjual kepada Edi Supriatman.

- Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi juga harus menjadikan **BACHRIDDIN BUSRI**, sebagai pihak dalam perkara a quo karena Bachriddin Busri yang berdasarkan surat Turut Tergugat Kompensi/Turut Tergugata Rekonpensi Nomor : 2365/SD-600/X/2018 tanggal 11 Oktober 2018 Perihal : “Mohon petunjuk terhadap permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No.5197/Desa Cileungsi Kidul, Kec. Cileungsi, Kab.Bogor yang diajukan oleh Sdr. Jansen Situngkir dkk” ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, pada angka “4” surat tersebut dinyatakan secara tegas : *bahwasanya Sdr.Edi Supriatman, SIP memperoleh tanah tersebut dari Hj. SITI SYAMSIAH melalui kuasanya BACHRIDDIN BUSRI.....*, maka Penggugat juga harus menarik **BACHRIDDIN BUSRI** sebagai salah satu pihak dalam gugatan a quo untuk menjelaskan pemberian kuasa oleh Hj. Siti Syamsiah tersebut.

- Bahwa demikian juga halnya dengan **PTP XI** seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo karena pada fakta tanah / objek sengketa dahulu dikuasai oleh PTP XI / pabrik, dan diketahui oleh masyarakat setempat keberadaan PTP XI tersebut sudah tidak ada di objek sengketa setidaknya sejak tahun 1970 saat Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi menguasai tanah di lokasi tersebut bersama – sama dengan Para Tergugat lainnya, maka sangatlah penting PTP XI. Didalam SHM No. 5197/Desa Cileungsi Kidul **terdapat juga bahwa tanah objek sengketa a quo bersala dari eks PTP XI.**

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat tersebut di atas Majelis berpendapat, bahwa pihak penggugat telah mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat serta Turut Tergugat terkait objek sengketa **tanah seluas 1290 M2 yang terletak di RT/RW: 006/005, Kelurahan Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor**, sebagaimana dalil-dalil posita gugatan Penggugat pada poin 1 s/d poin 13 gugatan a quo;

Halaman 62 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **122/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat pada poin 2, yakni: "Bahwa yang menjadi dasar hukum PENGUGAT memperoleh hak atas TANAH OBYEK SENGKETA tersebut adalah berasal dari transaksi jual – beli tanah yang dilakukan antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Bapak Edi Supriatman, S.IP pada Tahun 2017 berdasarkan Akta Jual Beli No. 93/2017 Tanggal 01/11/2017 yang dibuat oleh N.NURHAYAT,SH.,M.Kn selaku PPAT dan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang mana peralihan hak atas TANAH OBYEK SENGKETA telah turut serta didaftarkan dan disahkan peralihannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil-dalil posita gugatan Penggugat, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa terdapat peran atau hubungan hukum dari Bapak Edi Supriatman, S.IP selaku penjual sedangkan Penggugat sebagai Pembeli dalam proses pengalihan objek sengketa kepada Penggugat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 93/2017 Tanggal 01/11/2017 yang dibuat oleh N.NURHAYAT,SH.,M.Kn selaku PPAT dan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam proses pengalihan objek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa **M. Yahya Harahap SH dalam buku Hukum Acara Perdata halaman 111** telah menjelaskan *adanya suatu error in persona yang termasuk didalamnya gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) yaitu kurangnya pihak yang ditarik menjadi tergugat dalam suatu gugatan:*

- ***Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;***
- ***Oleh karena itu gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihak;***

Demikian pula telah ditegaskan dalam suatu **Yurisprudensi Mahkamah agung Nomor 1125 K/Sip/Pdt/1984** yang menyatakan "*Judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Bapak Edi Supriatman selaku **pihak yang pertama kali menawarkan objek sengketa yakni tanah seluas 1290 M2 yang terletak di RT/RW: 006/005, Kelurahan Cileungsi Kecamatan**

Halaman 63 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Cileungsi Kabupaten Bogor kepada Penggugat sepatutnya disertakan dan didudukkan dalam gugatan sebagai pihak tergugat guna tertib acara dan sempurnanya surat gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian atas pertimbangan pertimbangan hukum tersebut maka gugatan penggugat telah terdapat cacat formil terkait kurangnya pihak yang diajukan sebagai tergugat, yang menyebabkan gugatan menjadi error in persona dan karenanya harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis Consortium*) dalam mengajukan gugatan aquo telah beralasan hukum dan dapat diterima, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan eksepsi para Tergugat selebihnya dan Majelis Hakim juga berpendapat bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan Penggugat oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya telah terdapat cacat formil atas gugatan Penggugat maka terhadap tuntutan provisi harus pula **dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);**

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Putusan MA Nomor Register: 2895 K / Pdt / 1995 Tanggal 30 Agustus 1996**, KAIDAH HUKUM: "*Karena eksepsi Tergugat dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan penggugat, dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*"

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara dan terhadap gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veerklaard*);

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati secara seksama ternyata gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mempunyai hubungan yang erat atau koneksitas dengan gugatan Konvensi. Sehingga dalam kondisi yang demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan Rekonvensi asesor mengikuti putusan Konvensi. Dan oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan Tidak Dapat Diterima, maka dengan sendirinya menurut hukum gugatan Rekonvensi juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*vide Putusan MARI No.1527 K/Sip/1976 tertanggal 2 Agustus 1977*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 181 HIR, telah digariskan mengenai prinsip pembebanan biaya perkara, dimana pada dasarnya biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Mengingat, ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 123 HIR, dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menyatakan tuntutan provisi untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veerklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veerklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sejumlah Rp 5.017.000,00 (lima juta tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu Tanggal 10 Februari 2021, oleh kami, Eduward, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Putu Mahendra, S.H., M.H. dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, ,

Halaman 65 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 7 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu Tanggal 17 Februari 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Elaeli, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, dihadiri oleh pihak para Tergugat dan Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota.

Hakim Ketua.

Putu Mahendra, S.H., M.H.

Eduward, S.H., M.H.

Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Panitera Pengganti,

Elaeli, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp75.000,00;
3.....B	:	Rp3.800.000,00;
iaya Panggilan.....	:	
4.....P	:	Rp80.000,00;
NBP Panggilan.....	:	
5.....B	:	Rp1.000.000,00;
iaya PS.....	:	
6.....P	:	Rp10.000,00;
NBP PS	:	
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
8. Materai	:	RP12.000,00;
Jumlah	:	Rp5.017.000,00;
(lima juta tujuh belas ribu rupiah)		