



PUTUSAN
Nomor 278 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. PT SENTUL CITY, Tbk. (dahulu PT BUKIT SENTUL CITY),** berkedudukan di Jalan M.H. Thamrin, Kav. 8, Sentul City, Kabupaten Bogor, yang diwakili Andrian Budi Utama dan Fransetya Hutabarat, masing-masing selaku Wakil Presiden Direktur dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eva Fitriani, S.H., Advokat, berkantor di Gedung Marketing Galery, Jalan M.H. Thamrin, Nomor 8, Sentul City, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2016;
Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding;
- II. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BOGOR,** berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sarminto, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkantor di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2016;
Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Termohon Kasasi III/Tergugat III/Pembanding;

L a w a n

YAYASAN BHAKTI PUTRA BANGSA (TIRASA), berkedudukan di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 4, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Hambali, selaku Likuidator, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Widjajanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Central Cikini Gedung Arva Lantai 4, Jalan Cikini Raya Nomor 60, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2016;

Halaman 1 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon
Kasasi/Penggugat/Terbanding;

D a n :

1. **H. ABDUL FATAH Bin H. YUSUF**, bertempat tinggal di Kampung Sirungbungur, RT 06/02, Sumur Batu, Babakan Madang, Kabupaten Bogor;
2. **KEPALA DESA SUMUR BATU, KECAMATAN BABAKAN MADANG, KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding dan Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Termohon Kasasi III/Tergugat III/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2105 K/Pdt/2014 tanggal 30 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II dan IV/Tergugat II dan IV/Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah di Blok Pilar, Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur RW I, II dan III, Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, seluas 111.000 m² dari luas keseluruhan seluas 156.757 m² terdiri dari 155 bidang, sesuai yang dimohonkan dalam Peta Ukur/Gambar Situasi Nomor 387 Tahun 1997 tanggal 8 Desember 1997, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Kali Gede Citeureup;
 - Sebelah Selatan Kampung Cibarengkok;
 - Sebelah Barat Kampung Cibarengkok;
 - Sebelah Timur PT Fajar Sentul City;
2. Bahwa lahan tersebut dibebaskan atau diberikan ganti rugi oleh Penggugat pada tahun 1996 melalui penyerahan SPH sebanyak 107 atas nama H. Samsudin dan kawan-kawan sebanyak 107 orang;

Halaman 2 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan demikian sejak bulan Juni 1996, Penggugat secara sah telah memiliki tanah yang terletak di Blok Pilar Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur RW I, II, dan III Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor seluas 111.000 m² dengan dasar kepemilikan berupa SPH sebanyak 107 orang yang ditandatangani oleh para pemilik lahan dan diketahui oleh Kepala Desa pada saat itu;
4. Bahwa ternyata pada saat Penggugat mengajukan sertifikat kepada Tergugat III atas nama PT Mandala Utama Indonesia (MUI) seluas 20.000 m², yang merupakan bagian dari luas yang dibebaskan seluas 111.000 m², setelah dilakukan pemetaan oleh Tergugat III ternyata objek yang dimohonkan Penggugat telah diterbitkan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu seluas 100.103 m² atas nama PT Bukit Sentul City (sekarang PT Sentul City, Tbk) atau Tergugat I;
5. Bahwa dasar daripada terbitnya Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu adalah atas pengajuan permohonan yang dilakukan oleh saudari Elivina pada tanggal 2 Februari 1999 kepada Tergugat III;
6. Bahwa proses terbitnya Sertifikat Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I menggunakan Gambar Ukur Nomor 1186 tahun 1998 yang ditandatangani oleh Lili Jatmika, B.E., sedangkan Penggugat telah mengajukan permohonan ukur jauh sebelumnya dan telah keluar Surat Ukur Peta Situasi Nomor 387 Tahun 1997 yang ditandatangani oleh Tonny Manurung atas penunjuk batas H. Ruhayat, dan kawan-kawan pada tanggal 8 Desember 1997;
7. Bahwa ternyata berdasarkan kesaksian dari Saksi H. Sukandi, H. Sugandi Bin Marhali, H. Odang Bakri di hadapan Penyidik Polres Bogor dalam perkara tindak pidana pemalsuan dan memberikan keterangan palsu atas laporan Penggugat, para saksi menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan pengukuran atas objek milik Penggugat dengan demikian Gambar Ukur Nomor 1186 Tahun 1998 adalah hasil dari rekayasa dan manipulasi;
8. Bahwa oleh karena tidak pernah dilakukan pengukuran terhadap objek menyangkut proses penerbitan sertifikat yang dimohonkan Tergugat I, maka dengan demikian patut diduga gambar yang digunakan adalah gambar peta milik Penggugat tertanggal 8 Desember 1997;
9. Bahwa dari keterangan Saksi H. Tajudin bin H. Ropi, Abay bin Saidan, Endi bin Sait, H. Mamat bin Botin, Dayat Hidayatullah bin H. Najmuhdin, H. Uwen alias jamhur, H. Mamad bin H. Arifin di hadapan Penyidik Polres Bogor

Halaman 3 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan angka 8 di atas menyatakan tanah milik para saksi hanya dijual kepada Penggugat dan tidak pernah menjual atau menandatangani SPH pelepasan hak kepada PT Elok Abadi Permata Sentul (yang kemudian menjadi PT Bukit Sentul City) atau Tergugat I;

10. Bahwa dari laporan kemajuan tentang tindak pidana yang ditandatangani Penyidik Polres Bogor menyangkut laporan tindak pidana pemalsuan dan memberikan keterangan palsu menyangkut SPH-SPH dan warkah yang digunakan oleh Tergugat I untuk dijadikan dasar pengajuan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I, dalam kesimpulan akhir penyidik menyatakan dalam laporannya bahwa benar sebagian warkah yang dilampirkan berupa SPH pengajuan SHGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m² diduga palsu atau dipalsukan;
11. Bahwa Tergugat I membeli lahan yang dijadikan dasar terbitnya Sertifikat HGB adalah dari Tergugat II;
12. Bahwa permohonan yang diajukan oleh Elivina sesuai pada angka 6 di atas diproses dan diterbitkan oleh Tergugat III;
13. Sedangkan proses pengajuan dari permohonan pengajuan sertifikat HGB oleh Saudari Elivina tidak bisa lepas daripada Tergugat IV selaku pejabat yang memberikan surat keterangan atas tanah yang terletak pada Buku Induk Letter C di Kantor Desa;
14. Bahwa oleh karena dari gambar ukur yang diterbitkan oleh Lili Jatmika, B.E., tertanggal 23 Juni 1998 adalah hasil rekayasa serta dari keterangan para saksi pemilik lahan yang menyatakan tidak pernah menjual kepada Tergugat I maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang melakukan pengajuan permohonan kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa oleh karena SPH-SPH serta warkah yang dijadikan dasar pengajuan oleh Tergugat I kepada Tergugat III merupakan hasil manipulasi, maka penerbitan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I oleh Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa oleh karena para pemilik lahan tidak pernah menjual kepada Tergugat I, maka perbuatan Tergugat II menjual SPH-SPH yang diduga dipalsukan merupakan perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa oleh karena SPH-SPH yang digunakan Tergugat I adalah hasil manipulasi dan Tergugat III tidak pernah melakukan pengukuran atas objek, maka perbuatan Tergugat IV memberikan pengantar keterangan atas pengajuan sertifikat yang dimohonkan oleh Tergugat I merupakan perbuatan

Halaman 4 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016

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)



melawan hukum;

18. Bahwa ternyata dari kesaksian H. Sukandi dan kesaksian H. Odang Bakri bin Opik, objek yang dimohonkan oleh Tergugat I dalam proses sertifikat berupa SPH-SPH yang berasal dari H. Abdul Fatah (Tergugat III) adalah terletak di Blok Astana, Blok Ngantai, Blok Salak Eris yang terletak di RW IV, V dan VI Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Sedangkan objek milik Penggugat terletak di Blok Pilar di Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur, RW I, II dan III Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Dengan demikian terjadi salah objek dalam penerbitan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I oleh Tergugat III;
19. Bahwa kesalahan-kesalahan menyangkut teknis hingga terjadi penerbitan sertifikat yang salah objek adalah tanggung jawab dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang merupakan kerja kolektif;
20. Bahwa oleh karena proses penerbitan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I adalah terjadi cacat hukum karena terjadi manipulasi atas data-data SPH dan warkah, surat ukur dan salah objek dengan demikian harus batal demi hukum;
21. Bahwa objek sengketa dari sejak tahun 1996 sampai sekarang secara fisik seluas 111.000 m² dalam penguasaan Penggugat dimana Tergugat I tidak pernah menguasai objek sesuai atas objek dalam Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan SHGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m² terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya, maka harus batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa objek yang tertera dalam Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I yang terletak di Blok Pilar Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur RW I, II dan III Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor seluas \pm 100.103 m² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Kali Gede Citeureup;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan Kampung Cibarengkok;
 - Sebelah Barat kampung Cibarengkok;
 - Sebelah Timur PT Fajar Sentul City adalah milik Penggugat secara sah;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* dalam posita poin 20 dan petitum poin 3, mendalilkan sebagai berikut:
 - Bahwa oleh karena proses penerbitan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I adalah terjadi cacat hukum karena terjadi manipulasi atas data-data SPH dan warkah, surat ukur dan salah objek dengan demikian harus batal demi hukum;
 - Menyatakan SHGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m² terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya maka harus batal demi hukum;
2. Bahwa yang menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
3. Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 6 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara, tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah:

“Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Perihal Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 704/HGB/KWBPN/1998, tanggal 10 November 1998 yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35, Desa/Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan Surat Ukur Nomor 23/Sumur Batu/1999, tanggal 8 Maret 1999 seluas 100.103 m² (SHGB Nomor 35/Sumur Batu) atas nama PT Sentul City, Tbk., adalah bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Cibinong akan tetapi merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, objek gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Cibinong dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- II. Hak Penggugat Mengajukan Gugatan Telah Gugur/Hapus Karena Telah Lewat Waktu (Kadaluarsa);
 1. Bahwa tujuan pendaftaran tanah, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 2. Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah jelas mengatur bahwa

Halaman 7 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tidak dapat melakukan penuntutan haknya apabila dalam jangka 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, pihak tersebut tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau melakukan gugatan ke pengadilan;

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

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

3. Bahwa berkaitan dengan tenggang waktu 5 (lima) tahun bagi pihak-pihak yang keberatan sehubungan dengan terbitnya sertifikat, Prof. Dr. Maria SW Sumarjono, S.H., MCL., MPA., dalam bukunya yang berjudul Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi pada halaman 121 alinea 3 menyatakan:

“Cukup adil kiranya bahwa setelah 5 (lima) tahun lewat tanpa gangguan pemegang sertifikat yang menguasai tanah dengan iktikad baik tidak dapat diganggu gugat lagi, dan sebaliknya bagi pemegang hak atas tanah yang sah diberi waktu 5 (lima) tahun untuk dapat menggugat pihak lain yang menguasai tanahnya dengan iktikad baik dan mendaftarkannya”;

4. Bahwa sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, sebagaimana umumnya dalam negara-negara yang menganut sistem pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif, selalu terbuka bagi pihak-pihak lain untuk mengajukan keberatan atau melakukan gugatan terhadap kepemilikan atas tanah pemegang sertifikat hak atas tanah, sedangkan sebaliknya, untuk Negara-negara dengan sistem publikasi positif, tanah lain tidak dapat mengajukan keberatan atau melakukan gugatan terhadap kepemilikan atas tanah pemegang sertifikat hak atas tanah;

Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan



Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah menentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga pemegang sertifikat, yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, harus diberikan perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya. Di sisi lain harus diberikan juga kesempatan kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah untuk mendapatkan kembali tanah yang dirasakan dimilikinya tersebut. Oleh sebab itu Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dalam sistem pendaftaran tanahnya. Pembatasan waktu untuk mengajukan keberatan dan gugatan selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut merupakan esensi dari kepastian hukum pendaftaran tanah;

Jika dalam jangka waktu 5 (lima) tahun pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tidak melakukan keberatan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan, hukum menganggap pihak tersebut telah menelantarkan tanah yang dirasa dimilikinya dan pihak tersebut kehilangan hak atas tanah. Ketentuan tersebut berasal dari hukum adat yang disebut sebagai *rechtverwerking*, yang juga dianut oleh Hukum Agraria Indonesia. Oleh sebab itu, pemegang sertifikat sebagai pemilik hak yang mendapatkan hak atas tanah tersebut dengan iktikad baik harus diberikan perlindungan hukum yaitu dibebaskan dari tuntutan pihak lain setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah;

Prof. Boedi Harsono dalam Buku Hukum Agraria Indonesia Halaman 479, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, berpendapat bahwa Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah, dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan iktikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan;

5. Bahwa hak Penggugat untuk menuntut pelaksanaan hak atas tanah seluas 100.103 m² (seratus ribu seratus tiga meter persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang diakuinya berdasarkan penyerahan SPH sebanyak 107 (seratus tujuh) telah gugur dan lewat waktu



(kedaluwarsa) karena dalam perkara *a quo* Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 Oktober 2011, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah tersebut telah diterbitkan pada 14 April 1999 (12 tahun yang lalu), sehingga dengan demikian menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan mengutip pendapat dari Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, S.H., MCL., MPA., hak Penggugat untuk menuntut hak atas tanah yang diakui sebagai miliknya tersebut menjadi gugur/hapus oleh karena pengajuan gugatan ini telah melebihi tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal terbitnya sertifikat, sebagaimana disyaratkan dalam peraturan pemerintah tersebut;

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat menurut hukum menjadi gugur haknya karena kadaluarsa (*verjaring*) dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang menjadi kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan adalah atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas hak guna usaha;
2. Bahwa Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara berbunyi sebagai berikut:
"Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberikan keputusan mengenai pemberian hak guna bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m² (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4";
3. Bahwa SHGB Nomor 35/Sumur Batu diterbitkan berdasarkan Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat
Nomor 704/HGB/KWBPN/1998, tanggal 10 November 1998;

4. Bahwa oleh karena Pejabat yang berwenang menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi dasar penerbitan SHGB Nomor 35/Sumur Batu adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

IV. Gugatan Penggugat Prematur;

1. Bahwa dalil Penggugat pada poin 7, 8, 9 dan 10 gugatannya, mendalilkan sebagai berikut:

Poin 7:

"Bahwa ternyata berdasarkan kesaksian dari Saksi H. Sukandi, H. Sugandi bin Marhali, H. Odang Bakri di hadapan Penyidik Polres Bogor dalam perkara tindak pidana pemalsuan dan memberi keterangan palsu atas laporan Penggugat, para saksi menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan pengukuran atas objek milik Penggugat, dengan demikian Gambar Ukur Nomor 1186 Tahun 1998 adalah hasil dari rekayasa dan manipulasi";

Poin 8:

"Bahwa oleh karena tidak pernah dilakukan pengukuran terhadap objek menyangkut proses penerbitan sertifikat yang dimohonkan Tergugat I maka dengan demikian patut diduga gambar yang digunakan adalah gambar peta milik Penggugat tertanggal 8 Desember 1997;

Poin 9:

"Bahwa dari keterangan Saksi H. Tajudin bin H. Ropi, Abay bin Saidan, Endi bin Sait, H. Mamat bin Botin, Dayat Hidayatullah Bin H. Naijmuhdin, H. Uwen alias Jamhur, H. Mamad Bin Arifin di hadapan penyidik Polres Bogor sesuai dengan angka 8 diatas menyatakan tanah milik para saksi hanya dijual kepada Penggugat dan tidak pernah menjual atau menandatangani SPH pelepasan hak kepada PT Elok Abadi Permata Sentul (yang kemudian menjadi PT Bukit Sentul City) atau Tergugat I;

Halaman 11 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016

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)



Poin 10:

“Bahwa dari laporan kemajuan tentang tindak pidana yang ditandatangani Penyidik Polres Bogor menyangkut laporan tindak pidana pemalsuan dan memberikan keterangan palsu menyangkut SPH-SPH dan warkah yang digunakan oleh Tergugat I untuk dijadikan dasar pengajuan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I dalam kesimpulan akhir penyidik menyatakan dalam laporannya bahwa benar sebagian warkah yang dilampirkan berupa SPH pengajuan SHGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m² diduga palsu atau dipalsukan;

2. Bahwa dasar gugatan *a quo* adalah menyangkut adanya dugaan pemalsuan dan memberikan keterangan palsu menyangkut SPH-SPH dan warkah yang dijadikan sebagai dasar dari pengajuan SHGB Nomor 35/Sumur Batu;
3. Bahwa dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuktian dalam mengajukan gugatan *a quo*, dikarenakan seluruh proses pemeriksaan dalam perkara pidana yang didalilkan oleh Penggugat saat ini masih dalam proses pemeriksaan dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 101 K/Sip/1974 Terbit 1976 yang menyatakan “Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak bisa diterima karena belum sampai masanya”;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat menurut hukum adalah belum waktunya atau masih prematur yang berarti cacat yuridis dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* dalam posita 4, mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa ternyata pada saat Penggugat mengajukan sertifikat kepada Tergugat III atas nama PT Mandala Utama Indonesia (MUI) seluas 20.000 m² yang merupakan bagian dari luas yang dibebaskan seluas 111.000 m², setelah dilakukan pemetaan oleh Tergugat III ternyata objek yang dimohonkan Penggugat telah diterbitkan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/ Sumur Batu seluas 100.103 m² atas nama PT Bukit Sentul City

Halaman 12 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



(sekarang PT Sentul City, Tbk) atau Tergugat I”;

2. Bahwa pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas suatu bidang tanah adalah pemilik tanah yang dimohonkan dengan disertai alas hak kepemilikan yang sah, dan pengajuan penerbitan sertifikat hanya dapat dilakukan untuk dan atas nama pemohon. Dalam posita poin 1 gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa, namun dalam posita poin 4 di atas Penggugat mengajukan sertifikat atas nama pihak lain;
3. Bahwa gugatan Penggugat telah kabur/tidak jelas (*obscur libel*), hal ini dikarenakan pemilik sah atas tanah *a quo* yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatan ternyata tidak jelas apakah Penggugat atau PT Mandala Utama Indonesia (MUI) sebagaimana terdapat dalam poin 4 dalil gugatan Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat menurut hukum adalah kabur/tidak jelas dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang menguntungkan dan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);
Bahwa apabila dicermati dalil gugatan Penggugat pada posita maupun petitumnya dalam perkara *a quo* yang khususnya ditujukan kepada Tergugat III adalah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/1999/Sumur Batu seluas 100.103 m² (seratus ribu seratus tiga meter persegi) atas nama PT Bukit Sentul City (sekarang PT Sentul City, Tbk) telah melanggar hukum, dikarenakan proses penerbitan surat ukur dan sertifikatnya merupakan hasil rekayasa dan manipulasi. Sehingga sebagaimana tertera dalam gugatan primair petitum angka (2) mohon agar dinyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum serta petitum angka (3) agar Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m² (seratus ribu



seratus tiga meter persegi) dinyatakan cacat hukum dan harus batal demi hukum;

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada bagian posita angka (4) dan (5) yang pada pokoknya menjelaskan bahwa tanah objek sengketa oleh Tergugat III telah diterbitkan sertifikat-Sertifikat HGB Nomor 35/1999/ Sumur Batu seluas 100.103 m² (seratus ribu seratus tiga meter persegi) atas nama Tergugat I, merupakan hasil rekayasa, tanpa diadakan pengukuran terlebih dahulu, mengingat hasil ukur yang digunakan dalam sertifikat *in litis* merupakan hasil pengukuran dari permohonan pihak Penggugat. Sedangkan Penggugat telah mengajukan permohonan ukur jauh sebelumnya dan telah diterbitkan Surat Ukur/Peta Situasi Nomor 387 Tahun 1997. Sehingga sebagaimana tercantum dalam posita angka (14) dan (15) serta dalam primair petitum angka (2) bahwa proses penerbitan sertifikat *in litis* penuh dengan rekayasa dan manipulasi dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Mencermati dalil gugatan tersebut Tergugat III menolak dengan tegas mengingat Tergugat III dalam menerbitkan sertifikat *in litis* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundangan yang berlaku sebagaimana telah dilakukannya pengukuran atas permohonan Tergugat I yang nota bene bukan atas permohonan Penggugat dan penerbitan sertifikatnya telah diadakan penelitian oleh Panitia A sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5/1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999;

Quad non dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat termasuk Tergugat III telah melakukan rekayasa, manipulasi atas proses penerbitan sertifikat *in litis*, merupakan dalil yang terlebih dahulu harus diuji kebenarannya melalui pengujian peradilan umum (pidana);

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas gugatan *a quo* diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah melayani kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ontvankelijke verklaard);

Demikian pula dengan dalil gugatan pada posita angka (20) kutip “Bahwa oleh karena proses penerbitan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I adalah terjadi cacat hukum karena terjadi manipulasi data-data SPH dan warkah, surat ukur dan salah objek dengan demikian harus batal demi hukum serta dalam gugatan primair petitum angka (3) kutip “Menyatakan SHGB Nomor 35/1999 Sumur Batu atas nama Tergugat seluas 100.103 m² (seratus ribu seratus tiga meter persegi) terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya maka harus batal demi hukum.”;

Bahwa tuntutan mengenai batal demi hukum sertifikat objek sengketa berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2007, kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertifikat objek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan adalah tentang adanya hal-hal yang dilanggar dalam prosedural penerbitan sertifikat *in litis*, selaku demikian permasalahan *a quo* murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor

Halaman 15 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Tahun 2004;

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan bertitik tolak pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas gugatan *a quo* diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (perdata) adalah telah melayani kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut;

a. Bahwa dalam posita angka 20 dan petitum angka 3 gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- "Bahwa oleh karena proses penerbitan sertifikat HGB Nomor 35/1999/ Sumur Batu atas nama Tergugat I adalah Cacat Hukum karena terjadi manipulasi atas data-data SPH dan warkah, surat ukur dan salah objek dengan demikian harus batal demi hukum";
- "Menyatakan SHGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m² terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya maka harus batal demi hukum";

b. Bahwa Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu yang tercatat atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (8) dan angka (9) Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang (UU Peratun) Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1:

(8). Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

(9). Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata";

Halaman 16 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016

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)



- c. Bahwa oleh karena Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu yang tercatat atas nama Tergugat I, merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang untuk menyatakan batal demi hukum adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri Cibinong;
- d. Bahwa hal-hal tersebut, maka Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa atau mengadili perkara *a quo*, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak;
2. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
 - a. Bahwa dalam posita angka 12, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:
 - “Sedangkan proses pengajuan dari permohonan pengajuan Sertifikat HGB oleh saudari Elivina tidak bias lepas dari pada Tergugat IV selaku pejabat yang memberikan surat keterangan atas tanah yang terletak pada Buku Induk Letter C di Kantor Desa”;
 - b. Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV adalah tidak jelas/kabur (*obscur libel*) dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV karena tidak jelas surat keterangan atas tanah apakah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV. Oleh karena tidak jelasnya surat keterangan atas tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*) sehingga tidak mendasar dan mengada-ada apabila Penggugat menempatkan Kepala Desa Sumur Batu sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
 - c. Bahwa di samping itu, untuk dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, harus ada perselisihan hukum antara Tergugat IV dengan Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/Rup/1958, tertanggal 13 Desember 1958, yang menyebutkan: “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, dengan demikian maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
 - d. Bahwa demikian pula gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*) dalam menentukan objek gugatan/pokok perkara *a quo* oleh Penggugat, karena telah mencampuradukkan antara permasalahan yang satu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan permasalahan lainnya yang jelas sangat berbeda dalam menentukan dasar gugatannya, di mana dalam posita gugatannya, Penggugat pada intinya mendalilkan pada perbuatan melawan hukum, namun dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta pembatalan Sertifikat HGB Nomor 35/1999/Sumur Batu karena terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya. Oleh karena tidak jelas dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sebagaimana sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 239 K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa: "Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 151/Pdt.G/2011/PN Cbn., tanggal 5 September 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan SHGB Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas $\pm 100.103 \text{ m}^2$ adalah tidak berkekuatan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.246.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 271/PDT/2013/PT BDG. tanggal 9 Januari 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding: Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 5 September 2012 Nomor 151/Pdt.G/2011/PN Cbn., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 18 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yaitu dalam tingkat pertama sebanyak Rp2.246.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2105 K/Pdt/2014 tanggal 30 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YAYASAN BHAKTI PUTRA BANGSA (TIRASA) tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 271/PDT/2013/PT BDG., tanggal 9 Januari 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 151/Pdt.G/2011/PN Cbn., tanggal 5 September 2012;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m² tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan objek yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I yang terletak di Blok Pilar Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur RW 1, 2 dan 3 Desa Sumur Batu, Kecamatan Madang, Kabupaten Bogor seluas 100.103 m² dengan batas-batas sebelah:
 - Utara Kali Gede Citeureup;
 - Selatan Kampung Cibarengkok;
 - Barat Kampung Cibarengkok;
 - Timur PT Fajar Sentul City;Adalah milik Penggugat;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2105 K/Pdt/2014 tanggal 30 Oktober 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum

Halaman 19 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



tetap tersebut, diberitahukan kepada Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding pada tanggal 11 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 2 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 2105 K/Pdt/2014. Nomor *juncto* 271/PDT/2013/PT BDG. *juncto* Nomor 151/Pdt.G/2011/PN Cbn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2105 K/Pdt/2014 tanggal 30 Oktober 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Termohon Kasasi III/Tergugat III/Pembanding pada tanggal 11 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi III/Tergugat III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 5 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 2105 K/Pdt/2014. Nomor *juncto* 271/PDT/2013/PT BDG. *juncto* Nomor 151/Pdt.G/2011/PN Cbn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tanggal 24 Februari 2016;
2. Termohon Kasasi II dan IV/Tergugat II dan IV/Para Turut Terbanding tanggal 18 Februari 2016;
3. Termohon Kasasi III/Tergugat III/Pembanding tanggal 15 Februari 2016;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Termohon Kasasi III/Tergugat III/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tanggal 24 Februari 2016;
2. Termohon Kasasi II dan IV/Tergugat II dan IV/Para Turut Terbanding tanggal 18 Februari 2016;
3. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding tanggal 16 Februari 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan atas memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Maret 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Keberatan Pertama:

Judex Juris telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata-nyata telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan menyatakan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 35/1999/Sumur Batu dilakukan dengan iktikad tidak baik, tanpa memperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan atas pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 9 Januari 2014, Nomor 271/Pdt/2013/PT.Bdg oleh *Judex Juris*, sebagaimana pertimbangannya dalam halaman 25 yang menyatakan:

- Bahwa pengajuan keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 35/1999/Sumur Batu dapat dibenarkan, karena terbitnya SHGB tersebut dilakukan dengan iktikad tidak baik sehingga *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) keliru menerapkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam perkara ini, oleh karenanya setiap saat keberatan masih dapat diterima dan dibenarkan sebab tidak terikat dengan batasan waktu 5 tahun yang ditentukan tersebut;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Juris* tersebut adalah merupakan suatu kekhilafan karena tanpa memperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu Pemohon Peninjauan Kembali keberatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor 593.82/SK.750-Pem.Um/93 tanggal 8 Mei 1993,

Halaman 21 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu PT Elok Abadi Permata) telah mendapatkan Persetujuan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah atas tanah seluas \pm 350 ha yang terletak di Desa Citaringgul, Desa Sumur Batu, Desa babakan Madang, Desa Cipambuan, dan Desa Kadumangu, Kecamatan Citeureup (sekarang Kecamatan Babakan Madang), Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;

- b. Bahwa setelah memiliki dan menerima Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor 593.82/SK.750-Pem.Um/93 tanggal 8 Mei 1993 tersebut, Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu PT Elok Abadi Permata) melakukan pembebasan lahan seluas \pm 100.000 m² yang seluruhnya adalah tanah bekas milik adat yang terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup (sekarang Kecamatan Babakan Madang), Kabupaten Bogor dari para pemilik tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Swasta, yang disaksikan oleh Kepala Desa Sumur Batu dan diketahui oleh Camat Citeureup;
- c. Bahwa sesuai bukti-bukti dan fakta di persidangan (Bukti T.III-2 s.d Bukti T.III-50) telah terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu PT Elok Abadi Permata) melakukan pembebasan tanah tersengketa sejak tahun 1993;
- d. Bahwa sesuai bukti-bukti dan fakta yang terungkap di persidangan, pembelian/pembebasan tanah objek sengketa oleh Pemohon Peninjauan Kembali langsung melalui pemilik asal, bukan melalui Tergugat II. Hal ini sesuai dengan bukti-bukti berupa Surat Pelepasan Hak atas Tanah/SPH yang telah diajukan dalam persidangan (Bukti T.III-2 s.d Bukti T.III-50);
- e. Bahwa *Judex Juris* (Putusan Kasasi) telah melakukan suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata-nyata dengan menyatakan bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 35/1999/Sumur Batu didasarkan atas bukti pernyataan hak atas tanah yang merupakan rekayasa Tergugat II atau fiktif, karena berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang terungkap di persidangan tidak ada Surat Pelepasan Hak atas Tanah/SPH yang dimiliki oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang berasal dari Tergugat II, melainkan langsung dari pemilik asal atas tanah-tanah tersengketa tersebut. (vide Bukti T.III-2 s.d Bukti T.III-50);
- f. Dengan demikian pembelian/pembebasan tanah-tanah objek sengketa oleh Pemohon Peninjauan Kembali telah memenuhi syarat-syarat sesuai

Halaman 22 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016

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)



ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;

Oleh karenanya Pemohon Peninjauan Kembali harus dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi kepentingannya secara hukum;

- g. Bahwa ternyata pada tahun 1996 Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat telah melakukan pembebasan di atas tanah yang sama (tanah sengketa) dari beberapa oknum warga yang tidak berhak;
 - h. Bahwa tindakan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat yang melakukan jual beli/pembebasan terhadap tanah-tanah yang sudah menjadi hak kepemilikan Pemohon Kasasi adalah merupakan tindakan melawan hukum;
 - i. Bahwa selain itu Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat pada waktu melakukan pembebasan/pembelian atas tanah-tanah objek sengketa tidak memiliki izin lokasi untuk melakukan pembebasan atas tanah dari Pejabat/Instansi terkait;
 - j. Sebagaimana diketahui bahwa izin lokasi diberikan kepada suatu perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak (izin pembebasan), dan menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Berdasarkan ketentuan tersebut perusahaan yang memiliki izin lokasi dapat mulai melakukan pembebasan tanah dengan luas dan wilayah tertentu sesuai dengan peruntukan wilayahnya, berdasarkan tata ruang wilayah, yang selanjutnya dapat dimintakan hak atas tanah;
 - k. Dengan demikian tindakan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat melakukan pembebasan atas tanah-tanah yang sudah dibebaskan dan menjadi haknya Pemohon Peninjauan Kembali adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa alasan-alasan tersebut di atas, maka sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang memeriksa perkara *a quo* untuk membatalkan putusan kasasi perkara *a quo*;

Keberatan Kedua:

Judex Juris telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata-nyata dalam pertimbangannya menyatakan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat;

1. Bahwa di dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong,

Halaman 23 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



halaman 66 menyatakan:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa tanda bukti hak atas tanah adalah sertifikat;
 - Namun demikian karena tanah tersebut belum terbit sertifikat hak milik atas nama Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut di atas, maka tanah tersebut tidak dapat dinyatakan milik Penggugat secara sah;
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong tersebut adalah merupakan pertimbangan yang tepat dan benar berdasarkan hukum serta perundang-undangan, yakni Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
3. Bahwa sebaliknya *Judex Juris* (Majelis Kasasi) telah melakukan suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata-nyata dengan menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, dengan alasan sebagai berikut:
- a. Pertimbangan *Judex Juris* (Majelis Kasasi) tanpa didasari oleh pertimbangan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - b. Pertimbangan *Judex Juris* (Majelis Kasasi) yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan adanya penguasaan Penggugat atas tanah objek sengketa yang dibuktikan dengan berdirinya 3 (tiga) buah bangunan permanen berupa villa dan gudang milik Penggugat, adalah merupakan suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata, karena perbuatan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat justru merupakan suatu perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah yaitu menguasai tanah yang merupakan hak kepemilikan orang lain (Pemohon Peninjauan Kembali);
 - c. Sebaliknya Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembebasan atas tanah tersengketa dengan cara-cara yang sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku, serta telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/1999/Sumur Batu. Oleh karena itu sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat wajar dan berdasarkan hukum apabila Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak

Halaman 24 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Guna Bangunan Nomor 35/1999/Sumur Batu tersebut;

4. Bahwa alasan-alasan tersebut di atas, maka sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang memeriksa perkara *a quo* untuk membatalkan putusan kasasi perkara *a quo*;

Keberatan Ketiga:

Judex Juris telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata-nyata dalam pertimbangannya menyatakan telah terjadi perdamaian antara Yayasan Bhakti Putra Bangsa (Tirasa) dengan PT Sentul City, Tbk sebagaimana Surat tertanggal 19 Oktober 2012

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan atas pertimbangan *Judex Juris*, sebagaimana dalam halaman 26 alinea 1 dan 2 yang menyatakan:
- Bahwa antara kedua belah pihak yang bersengketa, yaitu Yayasan Bhakti Putra Bangsa (Tirasa) dengan PT Sentul City, Tbk., telah terjadi perdamaian dalam perkara *a quo*, sebagaimana surat tertanggal 19 Oktober 2012 yang ditujukan kepada Tergugat III;
 - Bahwa seyogyanya pihak Tergugat III dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dapat memproses penyelesaian secara baik sengketa perkara ini dengan memproses permohonan pendaftaran hak yang diajukan oleh Penggugat;
2. Bahwa pertimbangan *Judex Juris* tersebut adalah merupakan suatu kekhilafan karena tanpa memperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu Pemohon Peninjauan Kembali keberatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa tidak benar telah terjadi kesepakatan perdamaian antara Yayasan Bhakti Putra Bangsa (Tirasa) dengan PT Sentul City, Tbk.;
 - b. Bahwa selama dalam proses persidangan baik tingkat pertama (Pengadilan Negeri Cibinong), maupun tingkat banding (Pengadilan Tinggi Bandung) tidak pernah ada surat-surat yang diajukan sebagai alat bukti bahwa telah terjadi perdamaian antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali;
 - c. Bahwa walaupun telah terjadi suatu perdamaian antara para pihak-pihak yang sedang bersengketa, maka seharusnya dituangkan dalam suatu Akta Van Dading, karena persengketaan dimaksud dalam perkara *a quo* telah menempuh jalur hukum melalui lembaga peradilan;
 - d. Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Juris* yang menyatakan

Halaman 25 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



telah terjadi perdamaian antara Yayasan Bhakti Putra Bangsa (Tirasa) dengan PT Sentul City, Tbk., sebagaimana Surat tertanggal 19 Oktober 2012 adalah merupakan suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Termohon Kasasi III/Tergugat III/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa salah satu pertimbangan Hakim Agung dalam pertimbangan putusannya tersebut antara lain adalah Hakim telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan menyatakan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 35/1999/Sumur Batu dilakukan dengan iktikad tidak baik, tanpa memperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan atas pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 9 Januari 2014, Nomor 271/PDT/2013/PT BDG oleh *Judex Juris* sebagaimana pertimbangannya dalam halaman 25 yang menyatakan:

“Bahwa pengajuan keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 35/1999/Sumur Batu dapat dibenarkan, karena terbitnya SHGB tersebut dilakukan dengan iktikad tidak baik sehingga *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) keliru menerapkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam perkara ini, oleh karenanya setiap saat keberatan masih dapat diterima dan dibenarkan sebab tidak terikat dengan batasan waktu 5 (lima) tahun yang ditentukan tersebut.”;

Bahwa pertimbangan *Judex Juris* tersebut adalah suatu kekhilafan karena tanpa memperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu Pemohon Peninjauan Kembali keberatan dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa pendaftaran tanah di Indonesia penyelenggaraannya diperintahkan oleh Undang Undang Pokok Agraria/UUPA (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960), Keberadaan pasal 32 ayat (2) bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada system publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, sehingga memperoleh kepastian tentang haknya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Halaman 26 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa dikaitkan pasal 19 UUPA, sesuai tujuannya pendaftaran tanah di Indonesia bersifat *rechts-kadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum;
- c. Bahwa pertimbangan hukum yang demikian adalah jelas dan terang pertimbangan hukum yang tidak didasarkan kepada alasan hukum yang layak dan tidak berdasarkan hukum, mengingat Pemohon Peninjauan Kembali dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas Pemohon Peninjauan Kembali keberatan atas pertimbangan *in litis*, yang oleh karenanya putusan *a quo* patut untuk dibatalkan;

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

Bahwa tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* yang mengabulkan permohonan kasasi dari dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding/Termohon Peninjauan Kembali sekarang karena telah terbukti proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan cacat hukum. Objek sengketa dimiliki dan dikuasai oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Bahwa terbukti adanya iktikad tidak baik dari Pemohon Peninjauan Kembali dengan adanya rekayasa Tergugat II pada surat-surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yaitu adanya orang-orang yang fiktif dan ada yang sudah meninggal dunia. Selain itu tanah yang dilakukan pembebasan oleh Tergugat II terletak di Blok Astana bukan Blok Pilar;

Bahwa oleh karena tanah *a quo* diperoleh dengan iktikad tidak baik, maka Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat diberlakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I: PT SENTUL CITY, Tbk. (dahulu PT BUKIT SENTUL CITY) dan Pemohon Peninjauan Kembali II: KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BOGOR, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan

Halaman 27 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I: **PT SENTUL CITY, Tbk. (dahulu PT BUKIT SENTUL CITY)** dan Pemohon Peninjauan Kembali II: **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BOGOR**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding dan Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Termohon Kasasi III/Tergugat III/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 5 Oktober 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

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

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,



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

Panitera Pengganti,
ttd./
Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 29 dari 29 Hal. Put. Nomor 278 PK/Pdt/2016