



**P U T U S A N**

**Nomor 281 /Pdt.G/2016/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:

**SUPARNO, Umur 58 Tahun, Karyawan Swasta, No. KTP. 3201250606580008, alamat Kp. Baru Jeruk Rt. 03/05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. SAMSUDIN ABDULLAH, S.H., RAHMAT SAPUTRA, S.H., M.H., KAMAL SUGANDI, S.H., S.E., Advokat dan Konsultan Hukum pada LAW OFFICE H. SAMSUDIN ABDULLAH, S.H., & PARTNERS, beralamat di Jl. Buaran 2 No. 72 Klender, Duren Sawit – Jakarta Timur 13470, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 November 2016 Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;**

Melawan:

**1. BUDIANTO SURBAKTI, lahir di Medan pada tanggal 28 Agustus 1971, Warga Negara Indonesia, No. KTP 3201252808711001, Petani/Perkebun, bertempat tinggal di Kp. Baru Jeruk Rt. 03 Rw.05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FEBY MARANTA SUKATENDEL, S.H., dan BERTO HERORA HARAHAP, S.H., advokat-advokat pada kantor MARANTA & PARTNERS, beralamat di Graha STR, Lantai 3 Suite 306, Jl. Ampera Raya No. 11, Jakarta 12550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;**

**2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOGOR, dengan alamat Jl. Tegar Beriman Pemda Cibinong Kabupaten Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada LISKIMAN S.H., Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di**

*Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*



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

Jalan Tegar Beriman Cibinong Kabupaten Bogor  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari  
2017, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

**3. TANU WIJAYA**, lahir di Bandung pada tanggal 21 April 1945, warga  
Negara Indonesia, No. KTP 3172012104451001, tidak  
bekerja, bertempat tinggal di Kp. Telegong Jl. C No. 2  
Rt. 011 Rw. 010 Kelurahan Penjagalan Kecamatan  
Penjaringan Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai  
TERGUGAT III;

**4. ASEP MA'MUN NAWAWI, SH**, Kepala Desa Tugu Utara Kecamatan  
Cisarua, Kabupaten Bogor, Alamat Jl. Raya Puncak No.  
779 Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor 16750,  
selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;

Selanjutnya Tergugat I – Tergugat IV disebut sebagai PARA TERGUGAT.

**Pengadilan Negeri tersebut;**

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 25  
November 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Cibinong pada tanggal 25 November 2016 dalam Register Nomor  
281/Pdt.G/2016/PN.Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun mengenai duduk perkaranya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah dan bangunan dengan  
luas kurang lebih 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) yang  
terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara  
Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah Ny. Cokro/Tn. Tanu Wijaya
  - Sebelah Timur : Tanah Ny. Cokro/Tn. Tanu Wijaya
  - Sebelah Selatan : Jalan
  - Sebelah Barat : Jalan
2. Bahwa tanah Penggugat tersebut berawal dari perolehan tanah garap  
berdasarkan Surat Izin Menggarap Dan Hak Pakai dari EX. PT. Sumber  
Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung (selaku Direktur Ny.  
Yuri Yanti Widjaya) kepada Penggugat pada tanggal 27 September 2002

Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kemudian ditingkatkan ke dalam Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 di Kantor Notaris / PPAT Wahyudi Budiana, SH yang beralamat di Jl. Raya Puncak KM. 77,6 No. 77 Cisarua-Bogor (**vide – Bukti P-1**);

3. Bahwa perolehan tanah Penggugat juga dikuatkan dengan Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Kecamatan Cisarua Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II No. 593/02/95 pada tanggal 20 Februari 1995 yang ditandatangani oleh Sugeng Haryanto (**vide – Bukti P-2**);
4. Bahwa perolehan tanah Penggugat juga dikuatkan dengan Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara No. 593/-Pem yang dikeluarkan pada tanggal 18 Januari 2016 oleh Asep Ma'mun Nawawi, SH (**vide - Bukti P-3**);
5. Bahwa Penggugat juga membuat surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat tanggal 18 Januari 2016 yang disahkan Kepala Desa Tugu Utara oleh Asep Ma'mun Nawawi, SH (**Vide – Bukti P-4**);
6. Bahwa penguatan tanah milik Penggugat tersebut juga dibuktikan dengan selalu membayar pajak atas tanah tersebut berdasarkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/PBB atas nama Penggugat sejak tahun 1995 sampai sekarang (**vide – Bukti P-5**);
7. Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 12 tahun 1985 menyatakan "*yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.*"
8. Bahwa selanjutnya Penggugat menguasai tanah tersebut dan bermaksud untuk menerbitkan sertifikat hak milik tanah tersebut, namun ternyata diketahui dan sesuai dengan keterangan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor (Tergugat II) menerangkan bahwa objek tanah Penggugat yang terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 288 tahun 2015, atas nama Tergugat I dengan luas tanah 10.475 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi);

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan demikian, tanah dan bangunan milik Penggugat seluas kurang lebih 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ny. Cokro/Tn. Tanu Wijaya
- Sebelah Timur : Tanah Ny. Cokro/Tn. Tanu Wijaya
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan

Telah termasuk dan diterbitkan dalam satu Sertifikat Hak Pakai No. 288 Tahun 2015 atas nama Tergugat I dengan luas tanah 10.475 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi), dimana Penggugat tidak mengetahui dengan jelas asal usul kepemilikannya;

10. Bahwa perbuatan Tergugat I, baru sekarang diketahui telah mensertifikatkan tanah Penggugat tanpa alasan hukum yang jelas dan tanpa ijin Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak;

11. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai No. 288 Tahun 2015, atas nama Tergugat I terhadap tanah Penggugat seluas kurang lebih 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor oleh Tergugat II, maka Tergugat I dan Tergugat II patut untuk dipersalahkan dan harus bertanggungjawab untuk mengeluarkan tanah Hak Milik Penggugat yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik No. 288 tahun 2005 atas nama Tergugat I (Budianto Surbakti) untuk memulihkan kembali hak-hak keperdataan Penggugat atas tanah hak miliknya;

12. Bahwa Tergugat I menguasai tanah Penggugat seluas 250 M<sup>2</sup> hanya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 288 tahun 2015 tanpa kejelasan asal usul /Riwayat pemilikan hak atas tanah sebelumnya sebagai dasar penerbitan sertifikatnya oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak-hak Penggugat dan harus dipersalahkan dan dibatalkan;

13. Bahwa adapun perbuatan hukum diatas tanah dalam obyek perkara ini yang berasal dari kepemilikan dahulunya Tanah Garapan milik EX. PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung (selaku Direktur Ny. Yuri Yanti Widjaya) dialihkan kepada Tjandra Lestari seluas

Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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

- 10.000 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 25 Februari 1979 (**vide-Bukti P-6**), yang kemudian Tjandra Lestari mengoperalkin kepada Tergugat III (Tanu Wijaya) adalah seluas 10.040 M<sup>2</sup> pada tanggal 1 September 2001 (**vide-Bukti P-7**), yang kemudian Tergugat III (Tanu Wijaya) melakukan operalkin tanah garapan tersebut kepada Tergugat I (Budianto Surbakti) pada tanggal 9 Desember 2013, dengan luas 10.475 m<sup>2</sup> yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat IV (Asep Ma'mun Nawari, SH) selaku Kepala Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor (**vide-Bukti P-8**), yang sudah ditingkatkan menjadi Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 12 Tertanggal 20 Desember 2013 pada Kantor Notaris/PPAT Iwan Ridwan, SH, (**vide-Bukti P-9**) dan kemudian diajukan menjadi Sertifikat Hak Pakai No. 288, tertanggal 10 Juli 2015 atas nama Tergugat I (Budianto Surbakti) dengan luas 10.475 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Tergugat II), (**vide-Bukti P-10**);
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut perubahan operalkin tanah garapan EX. PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung dari Tjandra Lestari seluas 10.000 M<sup>2</sup> Ke Tergugat III (Tanu Wijaya) seluas 10.040 M<sup>2</sup> kemudian Ke Tergugat I (Budianto Surbakti) seluas 10.475 M<sup>2</sup> yang selalu luasnya terus berubah-ubah dan mengakibatkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merugikan Penggugat karena ada sebagian tanah milik Penggugat yang ikut disertifikatkan, sehingga penerbitan sertifikat, peralihan dan perbuatan apapun diatas tanah obyek perkara ini tanpa izin Penggugat sebagai pemilik hak yang sah merupakan cacat hukum dan batal demi hukum atau harus dibatalkan demi hukum;
15. Bahwa Tergugat II (BPN) Kabupaten Bogor sebagai pemerintah yang diberi hak dan kewenangan dalam hal ini, telah melakukan Tindakan atau perbuatan hukum yang melegalkan/mensahkan serta menerbitkan sertifikat No. 288 atas nama Tergugat I (Budianto Surbakti) dengan menghilangkan hak keperdataan Penggugat atas Sebidang tanah Penggugat seluas kurang lebih 250 m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, maka proses persertifikatan oleh karenanya atas tanah tersebut selain tidak dapat dikategorikan suatu pejabat yang beritikad baik, juga sudah melanggar azas-azas kepatutan, dan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak (menghilangkan hak

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seseorang/orang lain yang melekat dalam Sertifikat Hak Milik No.288 tahun 2015 atas nama Tergugat I tersebut;

16. Bahwa Perbuatan Para Tergugat secara bersama-sama dapat dikategorikan sebagai suatu maksud untuk melakukan persengkokolan jahat yang berakibatkan, merugikan/menghilangkan hak seseorang (dalam hal ini Penggugat), bahkan Tergugat I mencoba melakukan tindakan pengusiran kepada Penggugat dan bahkan melaporkan hal tersebut kepada Kepolisian Sektor Cisarua dengan Tuduhan Pengerusakan (membuat garasi di tanah milik Penggugat sendiri) serta melakukan tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*) pemagaran dengan menggunakan kawat sebagai bentuk pengusiran oleh Tergugat I (Budianto Surbakti) kepada Penggugat, oleh karenanya Para Tergugat sangat pantas dan patut dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat atas perbuatannya sesuai dengan kepatutan yang berhati nurani serta berkeadilan;
17. Bahwa untuk menghindari tindakan Para Tergugat agar tidak mengulur ulurkan waktu atas pemenuhan prestasinya terhadap Penggugat, yang dapat mengakibatkan kerugian yang lebih besar lagi yang harus ditanggung oleh Penggugat sebagai penerapan efek jerah bagi kehidupan masyarakat, kiranya patut Para Tergugat patut untuk dipersalahkan, dan kepadanya diperintahkan untuk mengembalikan secara sukarela tanah hak Penggugat, dimana atas pembangkangan dan kelalaiannya Tergugat I dan Tergugat II, pantas dan patut untuk dikenakan kewajiban membayar denda (*Dwangsong*) atas keterlambatannya mengembalikan status tanah hak milik Penggugat terhadap penyalagunaan tanpa hak dan izin Penggugat yaitu sebesar Rp. 2.000.000. (Dua Juta Rupiah) perharinya sejak perkara ini diputuskan dan dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah dan kembali melawan hukum, jika lalai melaksanakan keputusan untuk memenuhi kewajibannya atas Penggugat;
18. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat, mengharuskan Penggugat untuk meluangkan waktu, mengeluarkan tenaga, pikiran dan materi juga moril guna memperjuangkannya kembali hak-hak Penggugat yang semestinya Tidak Perlu, jika Para Tergugat menghargai dan mengindahkan peringatan dan fakta hukum yang telah disampaikan sebelumnya serta tidak untuk mencari keuntungan dan kepentingan dirinya sendiri, dikondisi ekonomi yang sulit dewasa ini, oleh karenanya

Halaman 6 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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

Para Tergugat harus dibebani biaya ganti kerugian materiel maupun moril yang diderita dan dikeluarkan oleh Penggugat selama ini yaitu kerugian materiel sebesar kurang lebih Rp.350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan atas beban moril (immaterial) yang dialami dan diderita oleh Penggugat yang jika dihitung dengan uang dinilai sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah);

19. Bahwa untuk menghindari adanya keputusan hukum yang sia-sia dimana nantinya hanyalah kebenaran dan keadilan semu diatas kertas semata, dan untuk menegakkan dan pemenuhan kewajiban materi dari keputusan hukum perkara perdata ini nantinya, dikarenakan Para Tergugat telah dinyatakan bersalah dan agar tidak merugikan Penggugat yang lebih besar karena perbuatan Para Tergugat yang berkelanjutan yang bisa merugikan Penggugat, seperti dipindahtangankan, digadai atau diagunkan kembali kepada pihak lain, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim juga meletakkan Sita Jaminan sebidang tanah, yang terletak di Kp. Baru Jeruk Rt. 03/05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Eman Sulaeman/Jalan Desa

Sebelah Timur : Tanah Sitai Rusminem

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat : Tanah Eman Sulaeman

Dengan luas kurang lebih 10.475 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No.288 Tahun 2015 atas nama Budianto Surbakti (Tergugat I) yang juga akan Penggugat ajukan permohonan secara tersendiri nantinya yang merupakan satu kesatuan dari pokok perkara ini;

20. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan alat-alat bukti yang cukup OTENTIK, yang tidak bisa di sangkal Lagi kebenarannya oleh Para Tergugat, sehingga Putusan ini memenuhi syarat hukum untuk di nyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Bantahan, Banding, atau Kasasi dari Para Tergugat (*Uitvoer Baar Bij Voor Raad*);
21. Bahwa Para Tergugat harus dinyatakan bersalah dan oleh karenanya harus patuh, taat serta tunduk atas keputusan ini, jika mereka ingkar maka digunakan upaya paksa dengan bantuan kepolisian/TNI Republik Indonesia;
22. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan Perkara ini secara damai, dan kekeluargaan, akan tetapi tidak mendapat tanggapan yang positif dari Para Tergugat, sehingga dengan terpaksa perkara ini diajukan

Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepengadilan untuk dapat diselesaikan dan mendapat penyelesaian yang adil menurut hukum dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

## -----OLEH SEBAB ITU-----

Berdasarkan kepada segala yang telah dikemukakan diatas, dengan segala kerendahan hati, mohon kepada bapak/ibu Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Bogor / Majelis Hakim nantinya, untuk dapat, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memanggil kami para pihak serta memberi keputusan yang amar putusannya sebagai berikut :

### **DALAM POKOK PERKARA :**

#### **A. PRIMER :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat berhak dan beralasan hukum untuk mengajukan gugat ini;
3. Menyatakan sah Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 di Kantor Notaris / PPAT Wahyudi Budiana, SH berdasarkan surat izin menggarap dan hak pakai dari EX. PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung (selaku Direktur Ny. Yuri Yanti Widjaya) kepada Penggugat pada tanggal 27 September 2002, serta bukti kepemilikan lain sebelumnya;
4. Menyatakan sebidang tanah sebidang tanah seluas kurang lebih 250 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Ny. Cokro/Tn. Tanu Wijaya
  - Sebelah Timur : Tanah Ny. Cokro/Tn. Tanu Wijaya
  - Sebelah Selatan : Jalan
  - Sebelah Barat : Jalan

Adalah Hak Milik Penggugat, berdasarkan Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 di Kantor Notaris / PPAT Wahyudi Budiana, SH;

5. Menyatakan Tidak sah dan Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Pakai No.288 Tahun 2015 seluas  $\pm$  10.475 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I, karena cacat hukum karena didalam tanah yang disertifikatkan tersebut, sesuai dengan fakta-fakta hukum kepemilikan termasuk/dimasukkannya tanah Hak Milik Penggugat seluas  $\pm$  250 M<sup>2</sup> atas tanah Penggugat yang

Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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

terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara  
Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor;

6. Menyatakan Tergugat I bersalah dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Hak Milik Penggugat seluas  $\pm$  250 M<sup>2</sup> yang diatas namakan dalam Alas Hak Sertifikat Hak Pakai No. 288 Tahun 2015 seluas  $\pm$  10.475 M<sup>2</sup> atas nama Pemilik Budianto Surbakti (Tergugat I);
7. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Pakai No.288 Tahun 2015 seluas  $\pm$  10.475 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan atas perbuatan hukum apapun lainnya atas tanah Hak Milik Penggugat yang berasal dari tanah EX. PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung;
8. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengembalikan/memulihkan kembali Hak-Hak Keperdataan Penggugat yang melekat atas tanahnya, tanpa syarat, alasan dan biaya apapun;
9. Membatalkan segala bentuk perikatan apapun tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat atas tanah obyek dalam perkara ini;
10. Menyatakan Para Tergugat bersalah karena telah bersama-sama bermaksud melakukan persengkokolan jahat dengan maksud merugikan/ menghilangkan hak seseorang (dalam hal ini) Penggugat, oleh karenanya dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat dan memulihkan kembali hak keperdataannya atas perbuatannya sesuai dengan kepatutan yang berhati nurani serta berkeadilan;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiel yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan yang dilakukannya sehingga Penggugat harus mengeluarkan biaya dan tenaga untuk mempertahankan hak nya kembali akibat di rampas secara legal formil dari perbuatan Para Tergugat yang lalai serta kesengajaannya sekalipun yaitu sebesar Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah dan Kerugian Moril sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah);
12. Menghukum Para Tergugat dikenakan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) perhari atas kelalaian Para Tergugat untuk melaksanakan pemenuhan prestasi sebagaimana putusan ini;
13. Menyatakan Sah, Kuat dan Berharga atas Sita Tahan & Sita Jamin atas sebidang tanah yang terletak di Kp. Baru Jeruk Rt. 03/05 Desa Tugu

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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)



Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Eman Sulaeman/Jalan Desa

Sebelah Timur : Tanah Sitai Rusminem

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat : Tanah Eman Sulaeman

Dengan luas kurang lebih 10.475 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No.288 Tahun 2015 atas nama Budianto Surbakti (Tergugat I);

14. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, ada Banding, Verzet dan Atau Kasasi dari para Tergugat;

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dan ditimbulkan dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku ;

#### **B. SUBSIDER:**

Apabila bapak/ibu Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Bogor / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 NUSI, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2017 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 I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. DALAM KONVENSI**

Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi (dalam bagian Konvensi ini selanjutnya cukup disebut sebagai **TERGUGAT I**) dengan ini mengajukan Jawaban terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Rekonvensi (dalam bagian Konvensi ini

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



selanjutnya cukup disebut sebagai **PENGGUGAT**) yang **pada pokoknya menolak seluruh dalil yang diajukan** oleh PENGGUGAT, **kecuali** terhadap dalil yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I dalam Jawaban ini, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

Gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) berdasarkan setidaknya salah satu dari alasan-alasan dibawah ini:

**A.1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (Pasal 134 HIR): Perkara a quo adalah Sengketa Tata Usaha Negara (TUN)**

1. Bahwa konstruksi hukum dan dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatannya pada dasarnya mempunyai kualifikasi sebagai sengketa Tata Usaha Negara ("**TUN**"), sebagaimana dimaksud dalam Posita dan Petitum Gugatan PENGUGAT sebagai berikut :

**Posita Gugatan angka 14 :**

*"Berdasarkan hal tersebut perubahan operalih tanah garapan EX. PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung dari Tjandra Lestari seluas 10.000 m<sup>2</sup> ke Tergugat III (Tanu Wijaya) seluas 10.040 M<sup>2</sup> kemudian ke Tergugat I (Budianto Surbakti) seluas 10.475 M<sup>2</sup> yang selalu luasnya berubah-ubah dan mengakibatkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merugikan Pengggugat karena ada sebagian tanah milik Pengggugat yang ikut disertifikatkan, **sehingga penerbitan sertifikat**, peralihan dan perbuatan apapun di atas tanah obyek perkara ini tanpa izin Penggugat sebagai pemilik hak yang sah merupakan **cacat hukum dan batal demi hukum** atau harus dibatalkan demi hukum"*

**Posita Gugatan angka 15 :**

*"Bahwa **Tergugat II (BPN) Kabupaten Bogor sebagai pemerintah yang diberi hak dan kewenangan** dalam hal ini, telah melakukan tindakan atau perbuatan hukum yang melegalkan/mensahkan serta menerbitkan sertifikat No. 288 atas nama Tergugat I (Budianto Surbakti) dengan menghilangkan hak keperdataan Penggugat atas sebidang tanah Penggugat seluas kurang lebih 250 m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Baru Jeruk RT. 03 RW. 05 Desa Tugu Utara*

Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, maka proses pensertifikatan oleh karenanya atas tanah tersebut selain **tidak dapat dikategorikan suatu pejabat yang beritikad baik**, juga sudah melanggar azas-azas kepatutan, dan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak (menghilangkan hak seseorang/orang lain yang melekat dalam Sertifikat Hak Milik No. 288 tahun 2015 atas nama Tergugat I tersebut”

**Petitem Gugatan angka 5 :**

“Menyatakan **Tidak Sah** dan **Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Pakai No. 288 Tahun 2015** seluas 10.475 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I, karena **cacat hukum** karena didalam tanah yang disertifikatkan tersebut, sesuai dengan fakta-fakta hukum kepemilikan termasuk/ dimasukkannya tanah Hak Milik Penggugat seluas ± 250 M<sup>2</sup> atas tanah Penggugat yang terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 RW.05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor.”

2. Merujuk pada Gugatan PENGUGAT sebagaimana dikutip di atas, maka pokok sengketa dalam Gugatan PENGUGAT adalah mengenai keabsahan dan legalitas dari penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”) berupa Sertifikat Hak Pakai No. 288 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TERGUGAT II) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, dimana PENGUGAT mendalilkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 288 tersebut cacat hukum dan proses pensertifikatan tersebut dilakukan oleh pejabat yang tidak beritikad baik, sehingga PENGUGAT memohon agar Sertifikat Hak Pakai No. 288 tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
3. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sengketa dalam perkara *a quo* mesti dikualifikasi sebagai Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”) yang menegaskan dan mengatur bahwa apabila ada pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas penerbitan suatu Keputusan

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



Tata Usaha Negara (*beschiking*) maka yang bersangkutan dapat mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara ("PTUN");

4. Bahwa dengan demikian, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa KTUN dalam perkara a quo adalah **PTUN**, dan bukan Pengadilan Negeri ("PN") sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MARI") No. 383/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang menyatakan :

*"Pengadilan tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat karena hal tersebut termasuk kewenangan Administrasi."*

5. Bahwa apabila PENGGUGAT keberatan dengan penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 288 dan bermaksud menggugat pembatalan sertifikat tersebut, maka PENGGUGAT seharusnya **tidak** mengajukan Gugatan a quo melalui **Pengadilan Negeri Cibinong**, tetapi yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa KTUN dalam perkara a quo adalah **PTUN**;

6. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Gugatan a quo yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong sepatutnya dinyatakan **tidak dapat diterima**, karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo yang merupakan kewenangan mutlak atau kompetensi absolut dari PTUN, sehingga berdasarkan alasan tersebut diatas maka TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara a quo berkenan memberi Putusan Sela dengan menyatakan **Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa a quo**.

**A.2. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

Gugatan Kurang Pihak Akibat Tidak Ditariknya **PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung** Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan memperoleh tanah garap dari **PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung** berdasarkan Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017





Januari 2016, sebagaimana didalilkan dalam **Posita Gugatan angka 2** sebagai berikut:

*"Bahwa **tanah Penggugat tersebut berawal dari perolehan tanah garap** berdasarkan Surat Izin Menggarap Dan Hak Pakai **dari EX. PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung** (selaku Direktur Ny. Yuri Yanti Widjaya) kepada Penggugat pada tanggal 27 September 2002 dan kemudian ditingkatkan ke dalam Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 di Kantor Notaris/PPAT Wahyudi Budiana, S.H. yang beralamat di Jl. Raya Puncak KM. 77,6 Cisarua-Bogor"*

Bahwa selanjutnya di dalam **Petitum Gugatan angka 3** dimohonkan sebagai berikut:

*"Menyatakan sah Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 di Kantor Notaris/PPAT Wahyudi Budiana, S.H. berdasarkan surat izin menggarap dan hak pakai **dari EX. PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung** (selaku Direktur Ny. Yuri Yanti Widjaya) kepada Penggugat pada tanggal 27 September 2002, serta bukti kepemilikan lain sebelumnya"*

Merujuk pada **Posita Gugatan angka 2** dan **Petitum Gugatan angka 3** sebagaimana dikutip di atas, maka seharusnya PENGGUGAT menarik **PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung** sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga pemeriksaan perkara a quo dapat dilakukan secara menyeluruh.

Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang **tidak menarik** PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung sebagai pihak dalam perkara a quo **bertentangan** dengan hukum acara perdata yang **mensyaratkan** suatu keharusan lengkapnya seluruh pihak dalam suatu gugatan, dan tidak lengkapnya pihak dalam suatu gugatan akan mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa suatu gugatan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* apabila pihak yang ditarik sebagai Tergugat **tidak lengkap**, karena masih ada pihak yang **harus ikut** dijadikan sebagai Tergugat sehingga persoalan yang disengketakan

Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sebagaimana ditegaskan juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

**- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 :**

*“Oleh karena masih terdapat pihak ketiga yang tidak ikut ditarik sebagai tergugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium”*

**- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 :**

*“Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium”*

**- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.3189 K/Pdt/1983 tanggal 28 Januari 1985 :**

*“Oleh karena yang ditarik sebagai tergugat tidak seluruhnya, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap (plurium litis consortium)”*

**- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984 :**

*“Supaya gugatan tidak mengandung cacat plurium litis consortium, penggugat harus menarik J.B. dan B.S. sebagai tergugat”*

Berdasarkan alasan-alasan dalam Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) tersebut di atas, maka Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dengan **tidak** menarik **PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung** sebagai pihak dalam perkara a quo **telah mengakibatkan** Gugatan PENGGUGAT mengandung **cacat kurang pihak** (*plurium litis consortium*), sehingga GUGATAN tersebut haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*)

**A.3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (*OBSCUUR LIBEL EXCEPTIE*)**

Bahwa suatu Gugatan harus memenuhi syarat formil pengajuan Gugatan. Pengabaian terhadap syarat-syarat formil Gugatan mengakibatkan Gugatan mengandung cacat, artinya gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara

*Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*



yang ditentukan Undang-Undang. Jika dalam suatu Gugatan terabaikan salah satu syarat formil gugatan, mengakibatkan gugatan tidak sah.

Gugatan yang seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) (M. Yahya Harahap – Varia Peradilan – Majalah Hukum – Tahun IX No. 99 – Desember 1993 – halaman 134);

**Tidak Jelas Ukuran atau Luas Tanah Obyek Sengketa**

Bahwa sangat **tidak jelas** dan **tidak pasti** ukuran atau luas obyek tanah sengketa yang didalilkan oleh PENGUGAT di dalam Gugatannya, dimana PENGUGAT mendalilkan ukuran atau luas obyek tanah sengketa adalah **lebih kurang** 250 M<sup>2</sup>, sebagaimana didalilkan dalam Posita dan Petitum Gugatan PENGUGAT sebagai berikut :

**Posita Gugatan angka 1 :**

*“Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah dan bangunan dengan luas **kurang lebih** 250 M<sup>2</sup> .....”*

**Posita Gugatan angka 9 :**

*“Bahwa dengan demikian, tanah dan bangunan milik Penggugat seluas **kurang lebih** 250 M<sup>2</sup> .....”*

**Posita Gugatan angka 11:**

*“Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai No. 288 Tahun 2015 atas nama Tergugat I terhadap tanah Penggugat seluas **kurang lebih** 250 M<sup>2</sup> .....”*

**Posita Gugatan angka 15:**

*“Bahwa Tergugat II (BPN) Kabupaten Bogor sebagai pemerintah yang diberi hak dan kewenangan dalam hal ini, telah melakukan tindakan atau perbuatan hukum yang melegalkan/mensahkan serta menerbitkan sertifikat No. 288 atas nama Tergugat I (Budianto Surbakti) dengan menghilangkan hak keperdataan Penggugat atas sebidang tanah Penggugat seluas **kurang lebih** 250 M<sup>2</sup>.....”*

**Petitum Gugatan angka 4 :**

*“Menyatakan sebidang tanah sebidang tanah seluas **kurang lebih** 250 M<sup>2</sup> .....”*

**Petitum Gugatan angka 6 :**

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdana Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



*"Menyatakan Tergugat I bersalah dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Hak Milik Penggugat seluas  $\pm 250 \text{ M}^2$ ....."*

Berdasarkan seluruh **Posita** dan **Petitum Gugatan** sebagaimana dikutip di atas, maka tidak jelas dan tidak pasti ukuran luas Obyek Tanah Sengketa dalam perkara a quo apakah lebih dari  $250 \text{ M}^2$  atau kurang dari  $250 \text{ M}^2$ , sehingga telah menyebabkan Gugatan PENGGUGAT **kabur** dan **tidak jelas**.

**Tidak Jelas Batas-Batas Tanah Obyek Sengketa**

Bahwa di dalam **Posita Gugatan** angka 8 dan angka 9, PENGGUGAT mendalilkan bahwa PENGGUGAT memiliki tanah Obyek Sengketa seluas kurang lebih  $250 \text{ M}^2$  yang **termasuk** ke dalam Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama TERGUGAT I dengan luas tanah  $10.475 \text{ M}^2$ ;

Bahwa oleh karena PENGGUGAT mendalilkan tanah Obyek Sengketa adalah bagian dari atau termasuk ke dalam Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama TERGUGAT I, maka dengan demikian **seharusnya tanah Obyek Sengketa a quo memiliki batas-batas dengan tanah** Sertifikat Hak pakai No. 288 atas nama TERGUGAT I tersebut;

Namun merujuk pada **Posita Gugatan** angka 1 dan angka 9 serta **Petitum Gugatan angka 4**, PENGGUGAT mendalilkan mempunyai sebidang tanah dan bangunan dengan luas kurang lebih  $250 \text{ M}^2$  dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Ny. Cokro/ Tn. Tanu Wijaya
- Sebelah Timur : Tanah Ny. Cokro/ Tn. Tanu Wijaya
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah barat : Jalan

Bahwa batas-batas tanah Obyek Sengketa yang didalilkan dalam Gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak memiliki batas-batas** atau **tidak berbatasan samasekali dengan tanah Sertifikat Hak Pakai No. 288** atas nama TERGUGAT I, sehingga dengan demikian batas-batas tanah Obyek Sengketa a quo adalah tidak jelas dan kabur;

Bahwa oleh karena batas-batas tanah Obyek Sengketa dalam Gugatan PENGGUGAT adalah tidak jelas, maka Gugatan

Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



PENGUGAT patut **dinyatakan tidak dapat diterima**, sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI** sebagai berikut :

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 :**

*"Kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*

- **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 :**

*"Karena dalam surat gugatan **tidak jelas** letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT I **secara tegas menolak seluruh dalil** maupun alasan-alasan yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya, **kecuali** hal-hal yang secara tegas dinyatakan dan diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I ;

2. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT I dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* sebagai dalil yang tidak terpisahkan dari JAWABAN dalam pokok perkara yang diajukan oleh TERGUGAT I ;

### **3. TANAH OBYEK SENGKETA ADALAH TANAH NEGARA**

Bahwa di dalam **Posita Gugatan angka 1**, PENGUGAT mendalilkan mempunyai tanah Obyek Sengketa a quo dengan luas lebih kurang 250 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Baru Jeruk RT. 03 RW. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Ny. Cokro/ Tn. Tanu Wijaya
- Sebelah Timur : Tanah Ny. Cokro/ Tn. Tanu Wijaya
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah barat : Jalan

(selanjutnya disebut "**Tanah Obyek Sengketa**").

Bahwa selanjutnya di dalam **Posita Gugatan angka 9**, PENGUGAT mendalilkan bahwa Tanah Obyek Sengketa tersebut adalah bagian dari atau termasuk ke dalam Sertifikat Hak Pakai No. 288 seluas 10.475 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT I;

Bahwa berdasarkan bukti Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama TERGUGAT I, maka telah terbukti dengan jelas dan tegas bahwa seluruh obyek Sertifikat Hak Pakai No. 288 seluas 10.475 M<sup>2</sup> adalah

Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017





**tanah negara** sesuai dengan catatan yang tertera dalam kolom **Penunjuk** yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Pakai No. 288;

Bahwa pemberian Hak Pakai atas **tanah negara** seluas 10.475 M<sup>2</sup> tersebut kepada TERGUGAT I didasarkan pada Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 29 Mei 2015 Nomor 46/HP/BPN-10.10/2015 dengan ukuran, letak, dan batas-batas sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur No. 70/Tugu Utara/2015 tanggal 07 Januari 2015;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas bahwa Tanah Obyek Sengketa a quo adalah **Tanah Negara**, yaitu tanah yang dimiliki oleh Negara, dan hanya Negara yang memiliki wewenang untuk memberikan hak atas tanah negara tersebut;

Bahwa dalam perkara a quo, Tanah Obyek Sengketa adalah bagian dari tanah negara yang telah diberikan oleh Negara dengan Hak Pakai kepada TERGUGAT I;

4. **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK ATAS TANAH OBYEK SENGKETA**

TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil angka 1 Posita Gugatan PENGGUGAT, karena **PENGGUGAT tidak memiliki dasar dan alas hak atas Tanah Obyek Sengketa**;

Sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan di dalam angka 3 Jawaban Dalam Pokok Perkara di atas, bahwa Tanah Obyek Sengketa a quo adalah **tanah negara**, dan Negara **tidak pernah memberikan hak atas tanah negara tersebut kepada PENGGUGAT**;

Bahwa pada faktanya, PENGGUGAT hanya pernah bekerja sebagai penjaga kebun di lokasi Tanah Obyek Sengketa ketika tanah tersebut masih digarap oleh TERGUGAT III, dan PENGGUGAT juga telah menerima kompensasi dari TERGUGAT III sebagai pengakhiran hubungan kerja antara TERGUGAT III dengan PENGGUGAT pada saat TERGUGAT III melepaskan/ mengoperasikan hak garap atas tanah tersebut kepada TERGUGAT I;

Bahwa dengan demikian tidak ada alasan dan dasar bagi PENGGUGAT untuk mengklaim Tanah Obyek Sengketa yang merupakan tanah negara yang telah diberikan oleh Negara dengan Hak Pakai kepada TERGUGAT I;

*Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*



5. **Surat Izin Menggarap Tertanggal 27 September 2012 Dari PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung Kepada PENGGUGAT Telah Berakhir Demi Hukum dan Bukan Merupakan Bukti Peralihan Hak Atas Tanah;**

TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil angka 2 Posita Gugatan yang mendalilkan kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah Obyek Sengketa dari perolehan tanah garap berdasarkan Surat Izin Menggarap Tertanggal 27 September 2012 yang diberikan PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung kepada PENGGUGAT, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa apabila benar, **quad non**, PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung pernah menerbitkan Surat Izin Menggarap Tertanggal 27 September 2012 kepada PENGGUGAT, maka hal tersebut bukan merupakan peralihan hak atas Tanah Obyek Sengketa, namun hanya merupakan **ijin** yang diberikan oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung kepada PENGGUGAT untuk **menggarap** tanah Sertifikat Hak Guna Usaha No.2/ Tugu Utara yang tercatat atas nama PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung ;
- Bahwa jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha atas tanah Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) No.2/ Tugu Utara yang tercatat atas nama PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung **telah berakhir**, dan selanjutnya tanah bekas HGU No. 2/ Tugu Utara tersebut telah kembali menjadi tanah negara yang kemudian diberikan dengan Hak Pakai oleh Negara kepada TERGUGAT I, sesuai dengan catatan pada kolom Penunjuk dalam Sertifikat Hak Pakai No. 288;
- Bahwa dengan telah berakhirnya jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha atas tanah Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) No.2/ Tugu Utara, maka secara hukum telah berakhir pula ijin menggarap atas tanah Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) No.2/ Tugu Utara yang pernah diberikan oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung kepada PENGGUGAT, karena Hak Guna Usaha tersebut telah berakhir dan PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung tidak lagi memiliki hak untuk memberikan ijin menggarap atas tanah Hak

Halaman 20 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



Guna Usaha No. 2/ Tugu Utara yang telah kembali kepada Negara menjadi tanah Negara;

**6. Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 Adalah Cacat dan Batal Demi Hukum**

TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil angka 2 Posita Gugatan yang mendalilkan kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah Obyek Sengketa dari Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dengan PENGGUGAT, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 18 Januari 2016, PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung sudah tidak memiliki hak atas Tanah Obyek Sengketa, karena jangka waktu Hak Guna Usaha berdasarkan Sertifikat HGU No.2/ Tugu Utara yang tercatat atas nama PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung **telah berakhir** sebelum 10 Juli 2015 dan tanah bekas Sertifikat HGU No. 2/ Tugu Utara telah kembali kepada Negara;
- Bahwa PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung **telah terlebih dahulu** melakukan oper-alih garapan atas tanah bekas Sertifikat HGU No. 2/ Tugu Utara seluas 10.475 meter persegi yang termasuk didalamnya Tanah Obyek Sengketa kepada TERGUGAT I berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Tanah yang diketahui oleh Kepala Desa Tugu Utara tertanggal 09 Desember 2013 dan Akta Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Iwan Ridwan, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;
- Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 29 Mei 2015 Nomor 46/HP/BPN-10.10/2015 dan Sertifikat Hak Pakai No. 288 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 10 Juli 2015, maka TERGUGAT I adalah pihak yang berhak atas Tanah Obyek Sengketa sejak tanggal 10 Juli 2015;
- Bahwa dengan demikian PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung tidak lagi memiliki hak dan kapasitas untuk melakukan oper-alih hak atas Tanah Obyek Sengketa a quo kepada PENGGUGAT pada tanggal 18 Januari 2016, sehingga Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari

*Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*



2016 adalah cacat dan Batal Demi Hukum sejak akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dan PENGGUGAT, karena dibuat oleh pihak yang tidak berhak dan tidak berwenang atas Tanah Obyek Sengketa;

7. TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil angka 3, 4, dan 5 Posita Gugatan, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Surat Keterangan garapan atas tanah negara **bukan** merupakan pemberian hak atas tanah, namun hanya merupakan ijin untuk menggarap tanah;
- Bahwa Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara tanggal 18 Januari 2016 (*Vide Posita Gugatan angka 4*) dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016 (*vide Posita Gugatan angka 5*) telah **dicabut/dibatalkan** oleh Kepala Desa Tugu Utara (TERGUGAT III) melalui **Surat Pernyataan Kepala Desa Tugu Utara tertanggal 08 Juni 2016**, sehingga Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara tanggal 18 Januari 2016 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016 **tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak berlaku lagi**;
- Berdasarkan **Surat Pernyataan Kepala Desa Tugu Utara tertanggal 08 Juni 2016**, maka pencabutan/pembatalan Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara tanggal 18 Januari 2016 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016 didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :
  - Bahwa atas Tanah Obyek Sengketa telah terbit Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama TERGUGAT I;
  - Bahwa pemegang hak atas nama Budianto Surbakti (TERGUGAT I) mendapat oper alih tanah garapan tersebut pada tahun 2013;
  - Berdasarkan pengakuan dari TERGUGAT III, bahwa PENGGUGAT hanya berstatus sebagai penjaga villa dan tidak mempunyai hak atas tanah garapan Obyek Sengketa a quo;

8. TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil angka 6 dan 7 Posita Gugatan, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- **TERGUGAT I** adalah satu-satunya **Subyek** Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah Obyek Sertifikat Hak Pakai No. 288

*Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*



seluas 10.475 M<sup>2</sup> yang di dalamnya termasuk Tanah Obyek Sengketa;

- Bahwa terhitung sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT I telah membayar dan melunasi kewajiban pajak bumi dan bangunan atas tanah Obyek Sertifikat Hak Pakai No. 288 yang di dalamnya termasuk Tanah Obyek Sengketa ;
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) **bukan** merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1342/PDT/2005** yang menyatakan sebagai berikut :

*"Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan baik itu SPPT maupun STTS tidak atau bukan merupakan sebagai alat bukti yang menunjukkan kepemilikan yang sah"*

9. TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil angka 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 Posita Gugatan, karena merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum;

Sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan di dalam Jawaban di atas, bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah **tanah negara** yang kemudian diberikan dengan Hak Pakai kepada TERGUGAT I.

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas tanah negara seluas 10.475 M<sup>2</sup> kepada TERGUGAT I tersebut telah melalui proses yang benar yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 29 Mei 2015 Nomor 46/HP/BPN-10.10/2015 dan sesuai dengan pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur No. 70/Tugu Utara/2015 tanggal 07 Januari 2015;

Bahwa sebelum penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 288 tersebut, TERGUGAT I juga telah menerima oper alih garap atas Tanah Obyek Sengketa dari TERGUGAT III dan PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung yang diketahui dan dicatatkan oleh Kepala Desa Tugu Utara;

Bahwa tidak benar adanya perbedaan ukuran luas tanah dalam oper alih garap, karena dalam suatu oper alih garap selalu menggunakan ukuran lebih kurang dan pengukuran tidak dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan, namun dalam proses penerbitan Sertifikat

*Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*





pengukuran atas obyek tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan sebagai instansi yang berwenang untuk melakukan pengukuran dan menerbitkan Surat Ukur yang sah atas obyek tanah tersebut.

Bahwa dengan demikian, penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas tanah negara tersebut adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga TERGUGAT I berhak atas Tanah Obyek Sengketa dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I.

10. TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil angka 16 Posita Gugatan, karena merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar samasekali;

Sebagaimana telah disampaikan dalam Jawaban di atas, bahwa TERGUGAT I adalah pemegang hak yang sah atas Tanah Obyek Sengketa, sehingga TERGUGAT I berhak untuk melakukan pemagaran atas Tanah Obyek Sengketa.

11. **Tuntutan Ganti Rugi Tidak Terperinci dan Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga Tidak Ada Kewajiban TERGUGAT I untuk Melakukan Pembayaran Ganti Rugi dan Pembayaran Uang Paksa (dwangsom)**

Sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan di dalam Jawaban di atas, bahwa **tidak ada Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGUGAT, sehingga **tidak ada** kewajiban TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT.

Selain itu, nilai kerugian yang diajukan PENGUGAT di dalam Posita Gugatan angka 18 dan Petitum Gugatan angka 11 **tidak dinyatakan dan dijelaskan secara terperinci**, sehingga tuntutan ganti kerugian tersebut harus **dinyatakan tidak dapat diterima** sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI** sebagai berikut :

- **Putusan MA No. 939 K/Sip/1973 :**

*“tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) sebagai pengeluaran ongkos-ongkos karena tidak disertai rincian bukti-bukti yang jelas, maka gugatan yang bersangkutan harus ditolak”.*

- **Putusan MA No. 550 K/Sip/1979, tanggal 3 September 1980 :**

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



*“petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mengadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”.*

- **Putusan MA No. 19 K/Sip/1983 :**

*“karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”;*

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum tersebut di atas, maka tuntutan ganti kerugian dan uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam Posita Gugatan angka 17 dan 18 serta Petitum Gugatan angka 11 dan angka 12 harus **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima**.

**12. Permohonan Sita Jaminan yang Diajukan oleh PARA PENGGUGAT Tidak Didasarkan pada Alasan dan Dasar Hukum yang Sah**

Sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan di dalam Jawaban di atas, bahwa TERGUGAT I adalah pemegang hak yang sah atas Tanah Obyek Sengketa dan tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT, serta tidak ada dasar hak yang dimiliki PENGGUGAT untuk menuntut Tanah Obyek Sengketa, sehingga permohonan Sita Jaminan dalam Posita Gugatan angka 19 dan Petitum Gugatan angka 13 harus **ditolak**.

**13. Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) yang Diajukan PENGGUGAT Tidak Memenuhi Persyaratan dan Ketentuan Hukum Yang Berlaku**

TERGUGAT I **menolak** dengan tegas Posita Gugatan angka 20 dan Petitum Gugatan angka 14 yang diajukan oleh PENGGUGAT, karena merupakan dalil yang **tidak** memiliki landasan hukum (*rechts grond*). Bahwa permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dalam Petitum Gugatan angka 14 tersebut tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan yang diatur dalam **Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Tahun 2000, dan SEMA RI No.4 Tahun 2001**.

Berdasarkan **SEMA RI No.3 Tahun 2000** telah ditentukan **syarat permohonan putusan serta merta** adalah Gugatan harus didasarkan pada bukti surat autentik yang tidak dibantah kebenarannya oleh pihak lawan.

*Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*



Bahwa SEMA RI No.3 Tahun 2000 tersebut telah dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung RI melalui **SEMA RI No. 4 Tahun 2001** Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil yang pada pokoknya menegaskan bahwa untuk memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan **berpedoman pada SEMA RI No.3 Tahun 2000** dan **harus ada pemberian jaminan** yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Bahwa oleh karena permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Petitum Gugatan angka 14 **tidak memenuhi** persyaratan dan ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Tahun 2000, dan SEMA RI No.4 Tahun 2001, maka permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut patut untuk **ditolak**;

14. Berdasarkan seluruh alasan dan dasar hukum dalam Jawaban di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk **menolak** seluruh petitum Gugatan PENGGUGAT;

## **II. GUGATAN REKONVENSI PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI**

TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI (dalam bagian Rekonvensi ini selanjutnya cukup disebut sebagai **PENGGUGAT REKONVENSI**) dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi Perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI (dalam bagian Rekonvensi ini selanjutnya cukup disebut sebagai **TERGUGAT REKONVENSI**) sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan Dalam Eksepsi dan Dalam Jawaban Konvensi, secara mutatis mutandis sebagai dalil yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil Dalam Rekonvensi;
2. Sebagaimana telah disampaikan dalam Jawaban Konvensi, bahwa PENGGUGAT REKONVENSI adalah pemegang hak atas Tanah Obyek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 288 / Tugu Utara atas nama PENGGUGAT REKONVENSI yang diterbitkan oleh Kantor

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 10 Juli 2015 seluas 10.475 meter persegi yang meliputi Tanah Obyek Sengketa;

3. Sebagaimana telah PENGUGAT REKONVENSI sampaikan juga di dalam Jawaban Konvensi dalam Pokok Perkara angka 6, bahwa Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dengan TERGUGAT REKONVENSI adalah cacat hukum dan harus dibatalkan, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 18 Januari 2016, PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung sudah tidak memiliki hak atas Tanah Obyek Sengketa, karena jangka waktu Hak Guna Usaha berdasarkan Sertifikat HGU No.2/ Tugu Utara yang tercatat atas nama PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung yang obyeknya meliputi Tanah Obyek Sengketa **telah berakhir** sebelum 10 Juli 2015 dan tanah bekas Sertifikat HGU No. 2/ Tugu Utara telah kembali kepada Negara;
- Bahwa PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung **telah terlebih dahulu** melakukan oper-alih garapan atas tanah bekas Sertifikat HGU No. 2/ Tugu Utara seluas 10.475 meter persegi yang termasuk didalamnya Tanah Obyek Sengketa kepada PENGUGAT REKONVENSI berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Tanah yang diketahui oleh Kepala Desa Tugu Utara tertanggal 09 Desember 2013 dan Akta Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Iwan Ridwan, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;
- Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 29 Mei 2015 Nomor 46/HP/BPN-10.10/2015 dan Sertifikat Hak Pakai No. 288 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 10 Juli 2015, maka PENGUGAT REKONVENSI adalah pihak yang berhak atas Tanah Obyek Sengketa sejak tanggal 10 Juli 2015;
- Bahwa dengan demikian PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung tidak lagi memiliki hak dan kapasitas untuk melakukan oper-alih hak atas Tanah Obyek Sengketa a quo kepada TERGUGAT REKONVENSI pada tanggal 18 Januari 2016, sehingga Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 adalah cacat dan Batal Demi Hukum sejak akta tersebut dibuat dan

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

### 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

ditandatangani oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dan TERGUGAT REKONVENSI, karena dibuat oleh pihak yang tidak berhak dan tidak berwenang atas Tanah Obyek Sengketa;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dengan TERGUGAT REKONVENSI patut untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.

4. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI juga telah melakukan penyerobotan atas Tanah Obyek Sengketa yang merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama PENGUGAT REKONVENSI, dan bahkan TERGUGAT REKONVENSI telah menduduki dan berusaha untuk menguasai secara melawan hukum Tanah Obyek Sengketa;

Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang telah menyerobot, menduduki, serta berusaha menguasai secara melawan hukum Tanah Obyek Sengketa telah **diakui** secara tegas oleh TERGUGAT REKONVENSI di dalam Posita Gugatan Konvensi angka 5, angka 8, dan angka 16;

Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan yang telah melanggar hak milik PENGUGAT REKONVENSI dan telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT REKONVENSI karena PENGUGAT REKONVENSI tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan Tanah Obyek Sengketa yang diduduki secara melawan hukum oleh TERGUGAT REKONVENSI.

5. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka TERGUGAT REKONVENSI patut untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT REKONVENSI dan dihukum untuk meninggalkan dan tidak menduduki, memanfaatkan, atau melakukan perbuatan hukum apapun atas Tanah Obyek Sengketa, serta dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT REKONVENSI melaksanakan putusan perkara a quo;
6. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi a quo didasarkan pada bukti yang otentik dan sempurna tentang bukti kepemilikan hak atas Tanah Obyek Sengketa, yaitu Sertifikat Hak Pakai No. 288/ Tugu Utara atas nama PENGUGAT REKONVENSI, maka putusan Pengadilan Negeri

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017





Cibinong atas perkara rekonvensi a quo sangat beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, perlawanan (*verzet*) banding, atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

### **III. PETITUM**

Berdasarkan seluruh uraian fakta-fakta dan alasan-alasan hukum diatas, maka mohon Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I KONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan Gugatan yang diajukan PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

##### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dengan TERGUGAT REKONVENSI ;
4. Menyatakan PENGGUGAT REKONVENSI adalah pemegang hak yang sah atas Tanah Obyek Sengketa dalam perkara a quo yang merupakan bagian dari obyek tanah Sertifikat Hak pakai No. 288/ Tugu Utara atas nama PENGGUGAT REKONVENSI ;
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk meninggalkan dan tidak menduduki, memanfaatkan, atau melakukan perbuatan hukum apapun atas Tanah Obyek Sengketa perkara a quo ;
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan

Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



perkara a quo sejak perkara a quo diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, perlawanan (*verzet*) banding, atau kasasi;
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**ATAU ;**

**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dipersidangan, Tergugat II, telah mengajukan bantahan terhadap gugatan Penggugat, sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya secara hukum dan menguntungkan Tergugat II;
2. Bahwa, setelah dicermati gugatan Penggugat adalah murni perkara perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan tanah seluas 250 m2, yang diakui dan digarap oleh Penggugat bekas perkebunan the Ciliwung ex Hak Pakai PT. Sumber Sari Bumi Pakuan terletak di Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor ,. Bahwa terhadap bidang tanah tersebut masuk dalam areal Sertifikat Hak Pakai No. 288 /Tugu Utara atas nama Tergugat I seluas 10.475 M2 yang diterbitkan oleh Tergugat II karena adanya kesalahan pelaksanaan pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga melanggar hukum. Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Penggugat bahwa Tergugat II dalam melaksanakan pengukuran berdasarkan pada penunjukkan batas yang dilakukan oleh Pemilik tanah atau kuasanya yang sah dengan demikian apabila terdapat kesalahan penunjukkan batas mutlak tanggung jawab pemilik tanah;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas khususnya tuntutan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sebagaimana yang tertuang dalam pokok perkara petitum point 5 dan 7 yang pada prinsipnya mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo memutus dan menyatakan Sertifikat obyek perkara batal demi hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum . Bahwa gugatan Penggugat dimaksud tidak ada

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relevansinya dan tidak bisa berdasar pada hukum mengingat Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat inlitis atas nama Tergugat I adalah dalam rangka pelayanan public dibidang pertanahan khususnya di wilayah Kabupaten Bogor dan telah memenuhi Ketentuan Perundang Undangan yang berlaku;

4. Untuk memperjelas duduk permasalahannya perlu disampaikan bahwa berdasarkan data buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Sertifikat Hak Pakai No.288/Tugu Utara Surat Ukur No. 70 /Tugu Utara /2015 luas 10475 M2 penerbitannya tanggal 10 Juli 2015 tercatat atas nama Budiyanto Surbakti Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 46 /HP/BPN 10.10/2015 tanggal 29-5-2015 berasal dari bekas Hak Guna Usaha No. 2 /Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor

Berdasarkan hal hal tersebut diatas penerbitan Sertifikat incasu telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Agraria / Badan Kepala Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 b Jis Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 sehingga:

- Telah sesuai dengan azas legalitas;
- Tidak berbuat sewenang wenang (*De Tournement de pouvoir*);
- Tidak berbuat sekehendak hati (*Willekeur*);
- Tidak melanggar hukum;
- Sesuai dengan azas azas Umum Pemerintah Yang baik (AAUPB);

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

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat II
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dipersidangan, Tergugat IV, telah mengajukan bantahan terhadap gugatan Penggugat, sebagai berikut:

Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tergugat IV menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa tanah sengketa dalam perkara ini dengan luas lebih kurang 250 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Baru Jeruk RT. 03 RW. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor sebagaimana yang didalilkan dalam angka 1 Gugatan Penggugat, adalah **bagian dari tanah bekas HGU No. 2/ Tugu Utara** yang telah berakhirnya hak-nya dan kembali menjadi **tanah negara**, dan kemudian diberikan dengan Hak Pakai oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan **Sertifikat Hak Pakai No. 288/Tugu Utara** seluas 10.475 M<sup>2</sup> kepada Budianto Surbakti (TERGUGAT I);
3. Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama Budianto Surbakti tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor **sejak 10 Juli 2015**;
4. Terkait dengan Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara tanggal 18 Januari 2016 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016 yang dimaksud dalam dalil angka 4 dan 5 Gugatan Penggugat, perlu disampaikan bahwa Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara tanggal 18 Januari 2016 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016 tersebut diterbitkan berdasarkan permohonan dan keterangan dari Penggugat, namun kemudian karena diketahui terdapat kekeliruan informasi dan data yang disampaikan dalam permohonan tersebut, maka Kepala Desa Tugu Utara (Tergugat IV) telah **mencabut/membatalkan** Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara tanggal 18 Januari 2016 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016 tersebut melalui **Surat Pernyataan Kepala Desa Tugu Utara tertanggal 08 Juni 2016**.

Dasar pertimbangan pencabutan/pembatalan Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara tanggal 18 Januari 2016 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016 adalah sebagai berikut:

- Bahwa atas tanah garapan negara tersebut telah terbit Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama Budianto Surbakti;
- Bahwa pemegang hak atas nama Budianto Surbakti (Tergugat I) mendapat operalih tanah garapan tersebut pada tahun 2013;
- Berdasarkan pengakuan dari Sdr. Tanu Wijaya (Tergugat III) sebagai penggarap atas tanah tersebut sebelum dialihkan kepada Budianto

Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surbakti, diketahui Sdr. Suparno (Penggugat) hanya berstatus sebagai penjaga villa sdr. Tanu Wijaya dan tidak mempunyai hak atas tanah garapan tersebut;

Surat Pernyataan Kepala Desa Tugu Utara tertanggal 08 Juni 2016 tersebut juga telah diberitahukan dan disampaikan oleh Kantor Kepala Desa Tugu Utara kepada Penggugat;

Bahwa oleh karena itu, Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara tanggal 18 Januari 2016 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016 sudah **tidak berlaku** lagi.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan sesuai dengan catatan di Kantor Kepala Desa Tugu Utara, maka Penggugat tidak memiliki hak atas tanah sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat diatas, Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 7 Juni 2017, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 14 Juni 2017, yang pada pokoknya termuat dalam berita acara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membantah eksepsi kompetensi Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti permulaan yang bermeterai cukup sebagai berikut :

- Bukti P-1 : Photo Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk Penggugat Nomor 3201250606580008 tertanggal 9 Oktober 2012;
- Bukti P-2 : Photo Copy dari Asli Surat Keterangan Dari Desa Tugu Utara Cisarua Nomor : 593/02/95 tertanggal 20 Februari 1995;
- Bukti P-3 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 1999 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-4 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2000 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-5 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT

Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2001 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-6 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2002 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-7 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2003 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-8 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2004 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-9 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0, Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2008 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-10 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2006 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-11 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2007 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-12 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2008 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-13 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2009 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-14 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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

- 0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2010 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-15 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.
- 0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2011 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-16 : Photo Copy dari Asli Surat Tanda Setoran No. SPPT 32.03.090.004.002.0485.0 Tahun: 2012 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-17 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002.
- 0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2013 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-18 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002 .0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2014 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-19 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002 .0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Tahun: 2015 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-20 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004.002. 0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran Bulan Januari 2016 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-21 : Photo Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan No. SPPT 32.03.090.004. 002.0485.0 Berikut Surat Tanda Setoran tertanggal 16 Juni 2017 Nama Wajib Pajak Suparno;
- Bukti P-22 : Photo Copy dari Copy Surat Ijin menggarap dan Hak Pakai dari PT Sumber Sari Bumi Pakuan tertanggal 27 September 2002;
- Bukti P-23 : Photo Copy dari Asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 18 Januari 2016;
- Bukti P-24 : Photo Copy dari Asli Surat Keterangan Dari Kepala Desa Tugu Nomor: 593/Pem tertanggal 18 Januari 2016;

Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

## 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

- Bukti P-25 : Photo Copy dari Asli Salinan Akta PEngoperan Hak Atas Tanah tertanggal 18 Januari 2016;
- Bukti P-26 : Photo Copy dari Asli Sket Lokasi tanah sengketa;
- Bukti P-27 : Photo Copy dari Asli Surat Dukungan dan Keterangan Warga tertanggal 31 Januari 2016;
- Bukti P-28.1 : Photo Copy dari Asli Surat Keterangan tertanggal 10 September 2001;
- Bukti P-28.2 : Photo Copy dari Asli Surat Keterangan tertanggal 10 September 2001 ada perubahan;
- Bukti P-29 : Photo Copy dari Copy Foto rumah yang disengketakan;
- Bukti P-30 : Photo Copy dari Copy Surat Perjanjian Pelepasan Hak dari YURI YANTI WIJAYA kepada CHANDRA LESTARI;
- Bukti P-31 : Photo Copy dari Copy Surat Keterangan dari Desa Tugu Utara tertanggal 16 Maret 1984;
- Bukti P-32 : Photo Copy dari Copy Surat Keterangan dari Desa Tugu Utara tertanggal 10 September 2001;
- Bukti P-33 : Photo Copy dari Copy Surat Pernyataan oper alih dari Sdr. Tjandra Lestari ke Sdr. Tanu Jaya tertanggal 1 September 2001;
- Bukti P-34 : Photo Copy dari Copy Surat Pernyataan oper alih dari Sdr. Tjandra Lestari ke Sdr. Tanu Jaya tertanggal 1 September 2001;
- Bukti P-35 : Photo Copy foto tanah sengketa;
- Bukti P-36 : Photo Copy dari Copy Surat Pelepasan Hak atas tanah tertanggal 20 September 2013;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat Penggugat diatas disesuaikan dengan Aslinya kecuali P-22 , P-28.2 , P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-36, seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil eksepsi kompetensinya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti permulaan yang bermeterai cukup sebagai berikut :

- Bukti T.I-1 : Photo dari Asli Sertifikat Hak Pakai No. 288 Desa Tugu Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor atas nama Budiyanto Surbakti;

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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

- Bukti T.I-2 : Photo dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan No. 32.03.090.004.002-0681.0 atas nama Budiyanto Surbakti tertanggal 2 Oktober 2016;
- Bukti T.I-3 : Photo dari Asli Surat pernyataan Nomor: 593/84-Pem tertanggal 8 Juni 2016;
- Bukti T.I-4 : Photo dari Asli Surat pernyataan Oper alih tanah tertanggal 9 Desember 2013;
- Bukti T.I-5 : Photo dari Asli Surat pernyataan Tanu Wijaya tertanggal 18 April 2016;
- Bukti T.I-6 : Photo dari Asli Surat pernyataan Yuri Yanti Widjaya tertanggal 14 Juli 2016;
- Bukti T.I-7 : Photo dari Asli Tanda Terima tertanggal 13 Desember 2013;
- Bukti T.I-8 : Photo dari Copy Akta Pengoperan Hak Atas Tanah dari Notaris IWAN RIDWAN, SH. Nomor : 12 tertanggal 20 Desember 2013;
- Bukti T.I-9 : Photo dari Copy KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN Nomor: 46/HP/BPN-10.10/ 2015 tertanggal 29 Mei 2015;
- Bukti T.I-10 : Photo dari Copy KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN Nomor: 46/HP/BPN-10.10/ 2015 tertanggal 29 Mei 2015;
- Bukti T.I-11 : Photo dari Copy Surat Pernyataan bersama tertanggal 18 Juli 2017;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat Tergugat I diatas disesuaikan dengan Aslinya kecuali Bukti T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11 seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup ;

Menimbang, bahwa untuk, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti yang bermeterai cukup sebagai berikut :

- Bukti T.II-1 : Photo dari Asli Sertifikat Hak Pakai No. 288 Desa Tugu Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat Tergugat II diatas disesuaikan dengan Aslinya seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup ;

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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 Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) saksi ke depan persidangan, masing-masing pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing sebagai berikut :

## Saksi I BARDAN (dibawah sumpah);

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebatas teman , tidak kenal Tergugat I ;
- Bahwa Penggugat tinggal di Kp. Baru Jeruk Rt. 03/05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor sejak tahun 1978;
- Bahwa Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan sampai tahun 2017;
- Bahwa batas batas tanah Penggugat sebelah timur tanah milik Ibu Cokro, sebelah selatan Jalan Umum, sebelah barat jalan, sebelah utara ibu Cokro;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat I;
- Bahwa Bu Cokro pemilik tanah sebelum tanah dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa dengan Candra Lestari tidak kenal;
- Bahwa tidak tahu tanah milik Penggugat dijual dan dijual kepada siapa;
- Bahwa Penggugat tinggal disana sejak tahun 1978;
- Bahwa saksi Bu Cokro Sanjaya adalah Bos penggugat, Penggugat bekerja disana sebagai penjaga perkebunan ;
- Bahwa Bu Cokro Sanjaya Bu Cokro Sanjaya pemilik tanah garapan;
- Bahwa yang membangun rumah milik Penggugat adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa Suparno sejak dulu berjualan disitu;
- Bahwa Suparno menjaga villa juga;
- Bahwa saksi tidak kenal Tanu Wijaya;
- Bahwa saksi tahu ada pembayaran dari Suparno ke PT Ciliwung;
- Bahwa saksi tahu P-22 yaitu Hak menggarap tanah an Hak Pakai untuk Penggugat;

## Saksi II CECEP (dibawah sumpah);

- Bahwa kenal Suparno sejak tahun 2013 saksi waktu itu mencari villa kata pak Parno Villa tidak di jual;
- Bahwa Penggugat sudah berada di Kp. Baru Jeruk Rt. 03/05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi tahu pak parno membeli dari Bu Cokro;
- Bahwa tanah bu Cokro batasnya sampai tanah Penggugat;

Halaman 38 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

### 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 tahu tanah milik Penggugat dip agar sama Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada mediasi antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Penggugat dapat ijin dari Ibu Yuli;
- Bahwa tanah tersebut tanah garapan milik PT Ciliwung;

## Saksi III SANIN (dibawah sumpah);

- Bahwa Saksi Kenal Penggugat , tidak kenal Tergugat I;
- Bahwa Saksi tetangga Penggugat;
- Bahwa tadinya tanah milik Ibu Yuli;
- Bahwa saksi tahu batas batasnya sebelah lor punya bu Cokro, Sebelah wetan tanah bu cokro , sebelah kulon jalan, sebelah jalan;
- Bahwa luas tanahnya 250 meter milik Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan suparno tahun 82 sampai tahun 2017;
- Bahwa saat datang tinggal disana, Penggugat sudah berada disana;
- Bahwa yang membangun rumah Penggugat, Penggugat sendiri;
- Bahwa Penggugat dulu kerja di Ibu Cokro;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada jual beli;

## Saksi IV M YUSUF (dibawah sumpah);

- Bahwa Saksi Kenal Penggugat , tidak kenal Tergugat I;
- Bahwa Saksi bertetangga sejak bujang, Tergugat berasal dari Solo, merantau di Bogor;
- Bahwa benar rumah yang di tempati Penggugat di Cijeruk milik Penggugat, yang membangun Penggugat;
- Bahwa Tanah yang ditempati Penggugat itu bekas perkebunan teh di peroleh dari Ibu Yuli;
- Bahwa Penggugat memperolehnya hibah dari Ibu Yuli;
- Bahwa penguasaan tanah Penggugat dari PT Sumber Ciliwung;
- Bahwa Tanu Wijaya memiliki tanah juga di dekatnya yaitu diatas tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan dengan Tergugat I;
- Bahwa saat ini Saksi melihat depan rumah milik Penggugat dipagar, yang magar tidak tahu, kata Penggugat yang magar Tergugat I;
- Saksi tahu batas tanah milik Penggugat yaitu ada pohon hidup, yang sejak dulu sudah ada;
- Bahwa benar tanah milik Penggugat yang sedang dalam sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan Tegugat I yaitu pembeli villa yang berbatas dengan tanah Penggugat;
- Bahwa Tergugat I beli Villa dari Tanu Wijaya;

Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

### 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 Penggugat juga saksi tinggal disana sejak belum menikah;
- Bahwa saksi tidak kenal Tanu, tapi hanya tahu saja tentang Tanu, Tanu adalah anak bu Cokro;
- Bahwa saksi tidak tahu ada uang garapan;
- Saksi tahun 72 sudah disana, dengan Ibu Cokro saksi tahu tapi tidak kenal;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pembayaran tanah milik Penggugat kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu ada Bukti T.I-7;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi ke depan persidangan, yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing sebagai berikut :

## Saksi I DOLAR GINTING (dibawah sumpah);

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal Tergugat I ;
- Bahwa saksi kenal Penggugat sejak tahun 2013 saat saksi sedang mencari informasi kalau ada villa mau dijual;
- Bahwa Saksi pertama ketemu dengan Penggugat di villa, karena saksi bersama sama dengan Tergugat I, Istri Tergugat I, Penggugat dan Istri Penggugat;
- Bahwa saat mau membeli tanah villa ditunjukkan batas batasnya oleh Penggugat, termasuk tanah yang ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat adalah penjaga tanah villa milik Tanu Wijaya;
- Bahwa saksi tahu Pak Cokro mertua dari Tanu Wijaya;
- Bahwa Saksi tahu, Penggugat sudah menerima uang PHK dari Tanu Wijaya;
- Bahwa Penggugat diberi kompensasi, kemudian diserahkan terimakan kepada Penggugat dan ada tanda terimanya, Penggugat menandatangani;
- Bahwa saat Transaksi Penggugat ada dilokasi, dan dilakukan secara bertahap, dan saat pelunasan Penggugat juga datang;
- Bahwa saat pengukuran Penggugat datang, menunjukkan batas bataslokasi villa sebelum villa dibeli oleh Tergugat I;

## Saksi II MOH RAFLES YUNUS (dibawah sumpah);

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal Tergugat I ;
- Bahwa saksi adalah mantan Karyawan Kebun Teh Ciliwung sejak tahun 1988 sampai dengan tahun 2006 ;

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

### 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 saat itu Direktur Perusahaan Teh Ciliwung adalah Ibu Yuli Yati Wijaya;
- Bahwa pada saat Pengukuran tanah Villa oleh BPN Saksi hadir;
- Bahwa Bu Yuli tidak pernah ketemu dengan Penggugat;
- Bahwa Bu Yuli telah membuat surat pembatalan kepada Suparno;
- Bahwa saksi diberi kuasa oleh Bu Yuli tentang pengurusan tanah yang telah dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi dapat surat dari Bu Yuli pada saat perkara berjalan / T I/6 ;
- Bahwa Saksi sudah menerima 2 surat dari Bu Yuli yaitu surat Kuasa dan Surat Pembatalan tanah Penggugat;
- Bahwa Pak lurah juga sudah tahu tentang 2 surat tersebut;
- Bahwa saksi sebagai Kordinator satpam PT Teh Ciliwung;
- Bahwa Saksi kenal Chandra Winata;
- Bahwa Saksi mendapat pemberitahuan langsung dari Bu Yuli;
- Bahwa tanah Budiyanto seluas 1,4 Hektar sesuai yang ada dalam sertifikat;
- Bahwa saat Pengukuran saksi hadir dilokasi villa;
- Bahwa saksi tidak tahu Tanu Wijaya beli dari siapa;
- Bahwa Tanu Wijaya menggarap tanah sejak tahun 2000, sebelumnya menggarap siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa Masyarakat dapat ijin menggarap tanah dari Bu Yuli, dan apabila HGU habis akan kembali kepada Negara;
- Bahwa hanya bu Yuli yang mengeluarkan ijin menggarap;
- Bahwa Bu Yuli buta 10 tahun yang lalu;
- Bahwa P-21 merupakan Akta Pengoperan Hak atas tanag tahun 2016;
- Bahwa saksi yang membawa surat dari Notaris ke Bu Yuli untuk tanda tangan;
- Bahwa pada saat tanda tangan di Notaris bu Yuli tidak ikut datang;
- Bahwa Saksi tahu bu Yuli telah mengoper hak garapan ke Suparno, dan bu Yuli membatalkannya;
- Bahwa surat di buat setelah sertifikat terbit dari BPN dan Ibu Yuli tahu tentang ini semua;
- Bahwa pembatalan surat dari bu Yuli sendiri tidak ada siapapun yang meinta;
- Bahwa Surat pembatalannya saksi hanya membuat drafnya dibawa ke rental, bu Yuli menandatangani

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

### 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

## Saksi III PULUNG (dibawah sumpah) :

- Bahwa Saksi menyaksikan saat pengukuran tanah;
- Bahwa Saksi tinggal di Objek sengketa sejak tahun 1987 sampe dengan tahun 1999 sebelum tanah dibeli Tergugat I;
- Bahwa Penggugat juga hadir disana;
- Bahwa Berita Acara Pengukuran juga Penggugat menandatangani;
- Bahwa Penggugat adalah penjaga villa disana;
- Bahwa rumah tersebut adalah asli penjaga villa;
- Saksi tahu dan kenal Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang menunjukkan batas batas villa saat mau di beli oleh Tergugat I;
- Bahwa Batas batas tanah villa yang dibeli Tergugat I adalah batas batas yang ada dalam sertifikat;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa, tanggal 8 September 2017 Majelis Hakim telah melakukan persidangan pemeriksaan setempat (*plaats opnemng*), yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara Para Kuasa Penggugat, Prinsipal Penggugat, Kuasa Tergugat I, Prinsipal Tergugat I , Tergugat II:

- Tanah sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas kurang lebih 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah Ny. Cokro/Tn. Tanu Wijaya
  - Sebelah Timur : Tanah Ny. Cokro/Tn. Tanu Wijaya
  - Sebelah Selatan : Jalan
  - Sebelah Barat : Jalan
- Batas maupun lokasi tanah sengketa dalam perkara ini dibenarkan Penggugat dan Tergugat I;
- Penggugat menyatakan tanah sengketa merupakan milik Penggugat dikarenakan Penggugat mendapatkan hibah dari Ibu Yuli, dan Tergugat I mengatakan tanah yang disengketakan masuk dalam tanah villa yang dibeli Tergugat I dari Bapak Tanu Wijaya;
- Batas tanah dengan tanah milik Tanu Wijaya yaitu pohon hidup yang membatasi tanah milik Penggugat dan tanah Tergugat I;

Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



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**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena telah mensertifikatkan tanah milik Penggugat, tanpa ijin dari Penggugat;

#### **DALAM KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa dipersidangan, Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (Pasal 134 HIR): Perkara *a quo* adalah Sengketa Tata Usaha Negara (TUN);
2. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), Gugatan Kurang Pihak Akibat Tidak Ditariknyanya PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo;
3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (*OBSCUUR LIBEL EXCEPTIE*), dengan alasan : Tidak Jelas Ukuran atau Luas Tanah Obyek Sengketa dan Tidak Jelas Batas-Batas Tanah Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terhadap kompetensi absolut, telah diputus oleh Majelis hakim pada persidangan tanggal 5 Juli 2017 dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili;
3. Melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menyatakan biaya perkara Nihil;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tentang eksepsi gugatan kurang pihak karena tidak ditariknyanya salah satu pihak yaitu PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung Sebagai Pihak dalam perkara A Quo, dipertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdana Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menentukan siapa pihak yang masuk dalam gugatan adalah Penggugat. Putusan MA-RI No.1072.K/Sip/1982 juga menyebutkan Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara felteljik menguasai barang-barang sengketa;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, ternyata Tergugat I adalah pihak yang secara nyata menguasai objek perkara dan bukannya PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung, maka eksepsi keberatan Tergugat I dalam hal ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (*OBSCUUR LIBEL EXCEPTIE*), dengan alasan : Tidak Jelas Ukuran atau Luas Tanah Obyek Sengketa dan Tidak Jelas Batas-Batas Tanah Obyek Sengketa, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*plaats opneming*) ternyata, tanah objek perkara yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya, diakui baik oleh Penggugat maupun Tergugat I. Luasnya juga telah sesuai dengan dalil Penggugat dalam gugatannya yaitu seluas  $\pm 250m^2$ , dengan demikian tidak ada keraguan akan kepastian terhadap objek perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi Tergugat I dalam hal ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat I ditolak, maka haruslah dinyatakan Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I ditolak untuk seluruhnya, maka pemeriksaan pokok perkara akan dilanjutkan;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena telah mensertifikatkan tanah milik Penggugat tanpa ijin dari Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya tiap orang yang merasa memiliki hak dan merasa haknya tak terpenuhi dapat mengajukan suatu gugatan ke Pengadilan negeri yang berwenang;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Penggugat merasa memiliki suatu hak keperdataan tentu saja berhak untuk mengajukan perkara ini. Namun apakah Penggugat memang ternyata dibenarkan terhadap klaim kepemilikan haknya tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu;

Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitem gugatan Penggugat nomor 2, sepanjang mengenai Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan tentang petitem gugatan Penggugat, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang posita, pundamentum petendi dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek perkara terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor seluas  $\pm$  250m<sup>2</sup>;
- Bahwa diatas tanah terperkara tersebut juga terdapat rumah dan telah ditinggali oleh penggugat, sejak tahun 1978 sampai sekarang;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah eks PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dan telah berakhir Hak guna usahanya dan menjadi tanah negara;
- Bahwa diatas tanah tersebut, selanjutnya telah terbit Sertifikat Hak Pakai No. 288 seluas 10.475 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sebidang tanah dan bangunan dengan luas kurang lebih 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Baru Jeruk, RT. 03 Rw. 05 Desa Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor;

## Menurut Penggugat:

- Bahwa tanah tersebut adalah tanah Penggugat;
- Bahwa saat ini diatas objek tanah Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 288 tahun 2015, atas nama Tergugat I dengan luas tanah 10.475 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi);
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah garap berdasarkan:
  1. Surat Izin Menggarap Dan Hak Pakai dari EX. PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SBBP) Perkebunan Teh Ciliwung (selaku Direktur Ny. Yuri Yanti Widjaya) kepada Penggugat pada tanggal 27 September 2002 dan kemudian ditingkatkan ke dalam Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 di Kantor Notaris / PPAT Wahyudi Budiana, SH;

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Kecamatan Cisarua Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II No. 593/02/95 pada tanggal 20 Februari 1995 yang ditandatangani oleh Sugeng Haryanto;
3. Dikuatkan dengan Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara No. 593/- Pem yang dikeluarkan pada tanggal 18 Januari 2016 oleh Asep Ma'mun Nawawi, SH;
4. Penggugat membayar pajak bumi dan bangunan sejak tahun 1995 s/d sekarang;
- Bahwa Penggugat mengalami kerugian akibat dari perbuatan Tergugat I yang mengakui tanah Penggugat adalah miliknya;

## Menurut Tergugat I:

- Bahwa Tergugat I adalah pemegang hak pakai No. 288 seluas 10.475 M<sup>2</sup>;
- Bahwa seluruh obyek Sertifikat Hak Pakai No. 288 seluas 10.475 M<sup>2</sup> adalah tanah negara sesuai dengan catatan yang tertera dalam kolom Penunjuk yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Pakai No. 288;
- Bahwa Tergugat I memperoleh Hak Pakai atas tanah negara seluas 10.475 M<sup>2</sup> tersebut didasarkan pada:
  1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 29 Mei 2015 Nomor 46/HP/BPN-10.10/2015 dengan ukuran, letak, dan batas-batas sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur No. 70/Tugu Utara/2015 tanggal 07 Januari 2015;
  2. Bahwa sebelum penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 288/Tugu Utara tersebut, TERGUGAT I juga telah menerima oper alih garap atas Tanah Obyek Sengketa dari TERGUGAT III dan PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung yang diketahui dan dicatatkan oleh Kepala Desa Tugu Utara;
- Bahwa Penggugat bukanlah pemilik atas tanah perkara, karena:
  1. Hanya memiliki surat ijin garap dari PT. Perkebunan Teh Ciliwung. Dengan telah berakhirnya jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha No.2/ Tugu Utara, maka secara hukum telah berakhir pula ijin menggarap atas tanah Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) No.2/Tugu Utara yang pernah diberikan oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung kepada Penggugat;
  2. Berdasarkan Surat Pernyataan Kepala Desa Tugu Utara tertanggal 08 Juni 2016, dinyatakan bahwa Surat Keterangan Kepala Desa Tugu Utara

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

### 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

No. 593/-Pem yang dikeluarkan pada tanggal 18 Januari 2016 tidak berlaku lagi;

- Bahwa sejak tercantum sebagai pemegang hak pakai dalam Sertifikat Hak Pakai No. 288 tahun 2015, Tergugat I juga selalu membayar PBB atas tanah tersebut;

## Menurut Tergugat II :

- Bahwa objek perkara termasuk dalam areal Sertifikat Hak Pakai No. 288/Tugu Utara;
- Bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 288/Tugu Utara Surat Ukur No. 70/Tugu Utara/2015 tanggal 07 Januari 2015, penerbitannya tanggal 10 Juli 2015, tercatat atas nama Tergugat I Budianto Surbakti berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 46/HP/BPN-10.10/2015 tanggal 29 Mei 2015 berasal dari HGU no.2/Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor;
- Bahwa pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku;

## Menurut Tergugat IV :

- Bahwa objek perkara termasuk dalam areal Sertifikat Hak Pakai No. 288/Tugu Utara;
- Bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 288/Tugu Utara Surat Ukur No. 70/Tugu Utara/2015 tanggal 07 Januari 2015, penerbitannya tanggal 10 Juli 2015, tercatat atas nama Tergugat I Budianto Surbakti berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 46/HP/BPN-10.10/2015 tanggal 29 Mei 2015 berasal dari HGU no.2/Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor;
- Bahwa pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu objek perkara seluas 250m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-36 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Bardan, 2. Cecep, 3. Sanin dan 4. M. Yusuf;

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-11 dan saksi-saksi 1. Dolar Ginting 2. Moh. Rafles Yunus 3. Pulung;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat T.II-1 yaitu fotokopi buku tanah Hak Pakai no. 288/Tugu Utara Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa bukti P1 adalah fotokopi KTP Penggugat;
- Bahwa bukti P-2 adalah surat keterangan no. 593/02/95, yang menyatakan bahwa diatas tanah tersebut Penggugat (Suparno) adalah sebagai wajib pajak, diatas tanah perkara;
- Bahwa bukti P-3 s/d P-21 adalah fotokopi pembayaran PBB yang dibayarkan oleh Penggugat atas tanah perkara;
- Bahwa bukti P-22 adalah merupakan surat ijin menggarap yang diberikan oleh PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung kepada Penggugat tanggal 27 September 2002;
- Bahwa bukti P-23 adalah surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat tentang penguasaan fisik bidang tanah, tanggal 18 Januari 2016;
- Bahwa bukti P-24 adalah surat keterangan Kepala desa Tugu Utara Nomor: 593/ -Pem tanggal 18 Januari 2016, yang menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah sengketa yang dimaksud;
- Bahwa bukti T.I-3 adalah surat pernyataan dari Kepala desa Tugu Utara Nomor: 593/84-Pem tanggal 8 Juni 2016, yang menyatakan mencabut bukti P-24;
- Bahwa bukti P-25 adalah akta Pengoperan hak atas tanah no.7 tanggal 18 Januari 2016, antara Ny. Yuri Yanti Widjaya, dengan Penggugat yang isinya memberi ijin kepada Penggugat untuk menggarap tanah aquo;
- Bahwa bukti T.I-6 adalah surat pernyataan Ny. Yuri Yanti Widjaya telah mencabut surat ijin menggarap sebagaimana dalam bukti P-22 karena diatas tanah tersebut telah terlebih dahulu terbit surat ijin menggarap dan hak pakai atas nama Tanu Wijaya pada tahun 1984;
- Bahwa bukti P-28 adalah merupakan fotocopy dari foto surat keterangan nomor 595/02/II/2001, yang intinya adalah Kepala Desa Tugu Utara menerangkan bahwa Tanu Wijaya memiliki tanah garapan pemerintah

Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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

eks PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) sejak tahun 1984. Surat ini dibuat sebagai pertimbangan untuk pengajuan sertifikat hak guna pakai;

- Bahwa bukti P-29 adalah sama dengan bukti T.I-4 yaitu Surat pernyataan Oper alih tanah PT.SSBP tertanggal 9 Desember 2013 dari Tanu Wijaya kepada Tergugat I;
- Bahwa bukti T.I-5 adalah surat pernyataan Tanu Wijaya tertanggal 13 April 2016 yang berisi pernyataan bahwa Tanu Wijaya telah mengoperalihkan tanah perkara seluas  $\pm 10.475 \text{ m}^2$  kepada Tergugat I, dan tidak pernah memberikan hak atas sebahagian tanah dan bangunan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti tersebut, dapat diambil kesimpulan, sebagai berikut :

- Bahwa objek perkara dalam perkara ini adalah lahan yang luasnya  $\pm 250 \text{ m}^2$ ;
- Bahwa telah terbit Sertifikat Hak Pakai no. 288/Tugu Utara tanggal 10 Juli 2015;
- Bahwa Penggugat telah diberikan hak untuk menggarap diatas tanah perkara sejak tanggal 27 September 2002, dengan surat perolehan hak garap (bukti P-22);
- Bahwa awal hak tanah tersebut adalah tanah negara bekas Hak Guna Usaha no. 2/Tugu Utara yang telah berakhir sebelum 10 Juli 2015;
- Bahwa Penggugat mendapat ijin menggarap tanah seluas  $\pm 250 \text{ m}^2$  dari PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung berdasarkan surat ijin menggarap tanggal 27 September 2002 yang diberikan oleh PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung kepada Penggugat;
- Bahwa akta Pengoperan hak atas tanah no.7 dari Ny. Yuri Yanti Widjaya dengan Penggugat baru dilakukan pada tanggal 18 Januari 2016 (P-25);
- Bahwa
- Bahwa setelah Hak Guna Usaha berakhir, tanah tersebut telah dialih kan menjadi Hak Pakai no. 288/Tugu Utara atas nama Tergugat I pada tanggal 10 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang petitum gugatan Penggugat satu persatu, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang status tanah yang menjadi objek sengketa sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat dan para Tergugat, ternyata, tanah perkara yang dimaksud adalah

Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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

merupakan tanah Negara, yang sebelumnya telah diberikan Hak guna usaha, dan telah pula berakhir jangka berlakunya. Setelah berakhir jangka berlakunya, ternyata diatas Hak guna usaha aquo telah dirubah menjadi hak pakai atas tanah Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-1, bukti T.I-1, ternyata tanah tersebut adalah merupakan tanah Negara, yang sebelumnya adalah merupakan Hak Guna Usaha no. 2/Tugu Utara yang telah berakhir masanya berlakunya sebelum tanggal 10 Juli 2015;

Menimbang, bahwa terhadap tanah Negara tersebut, kemudian telah beralih menjadi Hak Pakai no. 288/Tugu Utara atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa ternyata Penggugat mendalilkan telah memperoleh hak untuk menggarap tanah terperkara dari ibu Yuri, yang asal usulnya berasal dari tanah Negara;

Menimbang, bahwa bukti P-25 adalah akta Pengoperan hak atas tanah no.7 tanggal 18 Januari 2016, antara Ny. Yuri Yanti Widjaya, dengan Penggugat yang isinya memberi ijin kepada Penggugat untuk menggarap tanah aquo;

Bahwa bukti T.I-6 adalah surat pernyataan Ny. Yuri Yanti Widjaya telah mencabut surat ijin menggarap sebagaimana dalam bukti P-22 karena diatas tanah tersebut telah terlebih dahulu terbit surat ijin menggarap dan hak pakai atas nama Tanu Wijaya pada tahun 1984;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengalihkan hak atas tanah Negara, haruslah dipenuhi ketentuan sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 16 PP no. 40 Tahun 1996 disebutkan (1) Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain, dengan cara: a. jual beli; b. tukar menukar; c. penyertaan dalam modal; d. hibah; e. pewarisan. Dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (ayat 4) dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. (ayat 3);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan menerima oper alih hak garap dari PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dengan membayar sejumlah uang kepada PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung pada tahun 2002. Telah ditingkatkan dalam sebuah akta pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa merupakan bukti T.I-4 adalah merupakan surat pernyataan over alih tanah ex PT. SSBP Perkebunan Teh Ciliwung, dari Tanu Wijaya kepada Budianto Surbakti (Tergugat I), overalih keseluruhan tanah eks HGU tersebut telah dilakukan pada tanggal 09 Desember 2013;

Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa peralihan Hak Guna Usaha seluas 250 m<sup>2</sup> kepada Penggugat oleh pemegang hak terdahulu yaitu PT. Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung awalnya dilakukan pada tahun 2002, dan dilakukan dihadapan PPAT pada tahun 2015. Namun berdasarkan bukti T.I-8 ternyata Ny. Yuri Yanti Widjaja yang bertindak selaku Direktur PT. Perusahaan Perkebunan Sari Bumi Pakuan (PT. Sumber Sari Bumi Pakuan) telah mengoperkan hak guna usaha kepada Budianto Surbakti (Tergugat I) sebagaimana yang disebutkan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 5/HGU/BA/1970 tanggal 14-07-1970);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat 4 Peraturan Pemerintah no. 40 Tahun 1996, disebutkan bahwa Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menimbang, bahwa ternyata over alih tanah tersebut telah dilakukan terlebih dahulu oleh pemilik hak guna usaha sebelumnya kepada Budianto Surbakti (Tergugat I) yaitu pada tanggal 20 Desember 2013 dengan akta pengoperan hak atas tanah nomor 12 tahun 2013. Sedangkan overalih yang dilakukan untuk Penggugat dilakukan pada tanggal 18 Januari 2016 dengan akta pengoperan hak atas tanah nomor 7 tahun 2016;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Ny. Yuri Yanti Widjaja telah terlebih dahulu melakukan over alih hak atas tanah garapan tersebut kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian adanya kepemilikan Penggugat terhadap tanah terperkara menjadi terbantahkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya ternyata Tergugat I telah mengajukan perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Pakai melalui permohonan ke kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan ternyata BPN Kabupaten Bogor telah mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai nomor 288/Tugu Utara tanggal 10 Juli 2015 atas nama Tergugat I. Dengan demikian dapatlah dikatakan peralihan hak tersebut telah beralih menjadi milik Tergugat I Budianto Surbakti;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak guna usaha menjadi hak pakai telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan mengikuti aturan-aturan yang dibenarkan menurut Undang-undang, maka sudah sepantasnyalah Tergugat I dinyatakan sebagai pemegang hak pakai yang sah terhadap tanah objek perkara, dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, ternyata penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat nomor 2 haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian. Sedangkan petitum Penggugat nomor 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian, dan menolak selain dan selebihnya;

#### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya adalah

- Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemegang hak atas Tanah Obyek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 288 / Tugu Utara atas nama Penggugat dalam Rekonvensi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 10 Juli 2015 seluas 10.475 meter persegi yang meliputi Tanah Obyek Sengketa;
- Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dengan Tergugat dalam Rekonvensi adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;
- Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi juga telah melakukan penyerobotan atas Tanah Obyek Sengketa yang merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama Penggugat dalam Rekonvensi, sehingga adalah patut dinyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa apa yang dipertimbangkan dalam rekonvensi ini pada dasarnya adalah sama dengan pertimbangan yang telah disebutkan dalam pertimbangan Dalam Konvensi diatas. Untuk itu, majelis hakim akan mengambil alih seluruh pertimbangan yang telah disebutkan sebelumnya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum yang telah disebutkan di bagian Dalam Konvensi, majelis hakim telah menyebutkan bahwa kepemilikan hak oleh Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi telah dilakukan sesuai dengan hukum. Dengan demikian, dapatlah dinyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi adalah pemegang hak yang sah atas tanah terperkara;

*Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*



Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Tergugat dalam Rekonvensi mendalilkan memiliki hak atas tanah terperkara, sedangkan ternyata kepemilikan hak tersebut telah diperoleh dengan tidak mengikuti peraturan yang berlaku, dan hanya berdasarkan pada Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dengan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi, maka patutlah dinyatakan akta tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dilapangan ternyata sampai saat ini Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi masih menduduki, memanfaatkan Tanah Obyek Sengketa perkara a quo, maka sudah sepatutnyalah Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk meninggalkan dan tidak menduduki, memanfaatkan, atau melakukan perbuatan hukum apapun atas Tanah Obyek Sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi telah mengakui adanya kepemilikan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi yang didasari oleh akta pengoperan hak atas tanah no. 7 tanggal 18 Januari 2016, yang telah dibatalkan, dan juga masih menduduki tanah objek perkara aquo, dapatlah dinyatakan bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek perkara aquo bukanlah merupakan milik Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi, maka sudah sepatutnyalah Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi meninggalkan tanah terperkara dan jika lalai melaksanakan perintah ini, adalah patut untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo sejak perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini majelis hakim memandang syarat-syarat untuk dapat dipenuhinya putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, perlawanan (*verzet*) banding, atau kasasi tidak terpenuhi, maka petitum kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi nomor 7 haruslah ditolak. Sedangkan petitum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi nomor 2, 3, 4, 5 dan 6 dapat dikabulkan;

Halaman 53 dari 56 Putusan Perdana Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian, dapatlah dinyatakan gugatan rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi dikabulkan untuk sebahagian;

## Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan ini Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebagai pihak yang kalah, maka adalah patut untuk dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DAKAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

#### Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan ini;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

#### Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dengan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi batal demi hukum;
4. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi adalah pemegang hak yang sah atas Tanah Obyek Sengketa dalam perkara a quo yang merupakan bagian dari obyek tanah Sertifikat Hak pakai No. 288/ Tugu Utara atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk meninggalkan dan tidak menduduki, memanfaatkan, atau melakukan perbuatan hukum apapun atas Tanah Obyek Sengketa perkara a quo;

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo sejak perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi selain dan selebihnya;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah 3.411.000,- (tiga juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 30 Oktober 2017 oleh kami, Tira Tirtona, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Ben Ronald P. Situmorang, S.H., M.H., dan Raden Ayu Rizkiyati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 281/Pen. Pdt.G/2016/ PN.Cbi tanggal 30 November 2016 Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 1 November 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Puji Asih, S.H., Panitera Pengganti dan Tergugat I dan kuasanya, akan tetapi Tanpa dihadiri Penggugat maupun kuasanya, Tergugat II, III, IV maupun kuasanya;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Ben Ronald P. Situmorang, S.H., M.H**

**Tira Tirtona, S.H., M.Hum**

**Raden Ayu Rizkiyati, S.H**

Panitera Pengganti,

**Puji Asih, S.H**

*Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses.....Rp.	75.000,00
3. Panggilan .....Rp	2.775.000,00
4. PNBPN .....Rp	20.000,00
5. Pemeriksaan setempat.....Rp	500.000,00
6. Redaksi .....Rp	5.000,00
7. Materai .....Rp	6.000,00 +
Jumlah .....Rp.	3. 411.000,-.

(tiga juta empat ratus sebelas ribu rupiah)

Halaman 56 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 281/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form 02/SOP/06.3/2017

#### 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)