



**P U T U S A N**  
**Nomor 218/Pdt.G/2019/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:

**PT. Kartika Buana Kelola**, berkedudukan di Cipete Kebayoran Baru Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. F. ARDIANSYAH, SH. beralamat di Wisma Gandaria Lt. 1 Jalan Gandaria III No. 7-8 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Agustus 2019, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Yatni selaku ahli waris Alm. Najdib Baharmuz**, beralamat di Jalan Pulau Maluku RT. 06 RW. 07 Kelurahan Pondok Aren Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Swakarsa Wiramandiri**, beralamat di Plaza Niaga Blok B No. 5 RT. 03/05 Sentul City, Desa Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, sebagai **Tergugat II**;
3. **PT Sentul City Tbk**, beralamat di Sentul City Building, Jalan Muahamad Husni Thamrin Kav.8 Sentul City, Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagai **Tergugat III**;
4. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, bertempat tinggal di Jalan Tegar Beriman Pakansari Cibinong Kab. Bogor, sebagai **Turut 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 **13 Agustus 2019** yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 13 Agustus 2019 dalam Register Nomor **218/Pdt.G/2019/PN Cbi**, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada saat ini Penggugat menguasai **TANAH NEGARA** yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi)



atau setara dengan 7,3 Ha (tujuh koma tiga) hektar are, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Joni Wanta;  
Timur : Sungai Kali Angke;  
Selatan : Tanah Perkebunan;  
Barat : Jalan Lingkar Desa;

2. Bahwa **TANAH NEGARA** seluas 73.968 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) adalah bagian dari tanah eks Perkebunan Nusantara XI yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 1 (sisa)/Desa Curug, Cidokom dan Rawakalong tanggal 14 Agustus 1981, Surat Ukur Nomor : 170/1981 seluas 8.085.100 M<sup>2</sup> (delapan juta delapan puluh lima ribu seratus meter persegi) atas nama PT. Perkebunan XI (PT.P.XI) berkedudukan di Jakarta, **sekarang PT. Perkebunan Nusantara VIII Tbk (PTP VIII)**, yang terletak di Desa Rawakalong, Desa Pengasinan, Desa Pedurenan dan Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
3. Bahwa pada awalnya tanah seluas 8.085.100 M<sup>2</sup> (delapan juta delapan puluh lima ribu seratus meter persegi) atau setara dengan 885 Ha adalah lahan perkebunan yang dikuasai oleh PT. Perkebunan Nusantara XI namun dalam perkembangannya tanah tersebut dialihkan hak pemanfaatan dan fungsinya dari lahan **PERKEBUNAN** menjadi **PEMUKIMAN** bagi kebutuhan masyarakat dan hal ini sesuai dengan Surat Menteri Dalam Negeri No. X.593/56353 tanggal 31 Agustus 1978, Jo. SK Gubernur Jawa Barat No. 104/Pm.132-Pem/SK/79 tanggal 27 Januari 1979 Tentang Pemblokiran Atas Beberapa Areal Tanah Perkebunan, PT. Perkebunan XI;
4. Bahwa selanjutnya pada tahun 1994 dari tanah seluas 8.085.100 M<sup>2</sup> (delapan juta delapan puluh lima ribu seratus meter persegi) sebagiannya yaitu seluas seluas  $\pm$  782,260 Ha (tujuh ratus delapan puluh dua hektar are koma dua ratus enam puluh) dialihkan Hak Pemanfaatan Tanahnya dari PT. Perkebunan Nusantara XI kepada pihak-pihak lain yaitu :
  - 4.1. Koperasi Karyawan BPPT, seluas 47,500 Ha
  - 4.2. DPR RI Fraksi ABRI, seluas 5,000 Ha
  - 4.3. Yayasan Karya Dharma 5,000 Ha
  - 4.4. PT. Prima Mustika Chandra 3,800 Ha
  - 4.5. Koprasi Karyawan BPKP 35,240 Ha
  - 4.6. PT. Dituka Raharja 48,875 Ha
  - 4.7. PUSPITEK 45,600 Ha



4.8. PUSPITEK	27,000 Ha
4.9. PUSPITEK	13,000 Ha
<b>4.10. Koperasi Karyawan PTP XI</b>	<b>93,500 Ha</b>
4.11. Yayasan Rumpun Tani	187,000 Ha
4.12. DPR-RI Jakarta	187,000 Ha
4.13. Laboratorium Pertanian	5,500 Ha
4.14. Kecamatan, SD, SMP, Lapangan Olah Raga	3,975 Ha
4.15. Peruntukan Ditjenbun	<u>74,270 Ha</u>
<b>TOTAL</b>	<b>782,260 Ha (782 Ha)</b>

5. Bahwa dalam perkara a quo, tanah seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) adalah bagian dari tanah eks perkebunan yang dialihkan Hak Pemanfaatannya dari PT. Perkebunan Nusantara XI kepada Koperasi Karyawan PT. Perkebunan Nusantara XI seluas 93,500 Ha (point 4.10);

6. Bahwa tanah seluas 93,500 Ha yang dialihkan hak pemanfaatannya dari PT. Perkebunan Nusantara XI kepada Koperasi Karyawan PT. Perkebunan Nusantara XI berada di 4 (empat) desa yaitu :

6.1. Desa Rawakalong, seluas	7,6250 Ha
6.2. Desa Pengasinan, seluas	51,5000 Ha
6.3. Desa Pedurenan, seluas	2,5300 Ha
<b>6.4. Desa Curug, seluas</b>	<b><u>31,9000 Ha</u></b>

**TOTAL** 93,5550 Ha (93.5 Ha).

7. Bahwa **bidang tanah seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang saat ini Penggugat kuasai lokasinya berada di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor** dan oleh karenanya dalam perkara a quo gugatan Penggugat hanya fokus pada tanah dimaksud;

8. Bahwa berdasarkan fakta tanah eks PT. Perkebunan Nusantara XI seluas 93,500 Ha (93.5 Ha) telah beberapa kali beralih hak pemanfaatannya diantaranya :

8.1. Pada tanggal 9 Juli 1994 dilakukan peralihan untuk pertama kali oleh PT. Perkebunan Nusantara XI kepada Koperasi Karyawan PT. Perkebunan Nusantara XI berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah, Nomor : XI.U/PERJ/53/1994 tanggal 9 Juli 1994 yang dibuat oleh dan antara PT. Perkebunan XI yang diwakili oleh Ir.RGS.Soeriadanoeningrat selaku Direktur Utama PT. Perkebunan XII yang mewakili PTPN XI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan A. Syamsudin, B.Sc selaku Ketua Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI;

8.2. Bahwa pada tanggal 18 Juli 1994 hak pemanfaatan tanah dimaksud dialihkan dari Koperasi Karyawan PT. Perkebunan Nusantara XI kepada PT. Swakarsa Wiramandiri (Tergugat II) berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT. Perkebunan XI Gunung Sindur Serpong Tangerang, Nomor : 178/SP/Kop.XI/VII/94 tanggal 18 Juli 1994;

8.3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 13 Juni 2000 dari tanah seluas 93,500 Ha (93.5 Ha) sebagiannya yaitu seluas 319.000 M<sup>2</sup> atau 31.9 Ha yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor oleh PT. Swakarsa Wiramandiri (Tergugat II) dialihkan hak pemanfaatan tanahnya kepada PT. Sentul City Tbk (Tergugat III) berdasarkan :

a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M<sup>2</sup>;

b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/101/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M<sup>2</sup>;

c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/102/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M<sup>2</sup>;

d. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/103/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M<sup>2</sup>;

Bahwa dengan telah dialihkannya hak pemanfaatan tanah seluas 319.000 M<sup>2</sup> atau 31.9 Ha dari Tergugat II kepada Tergugat III, maka Tergugat II telah tidak lagi memiliki kewenangan apapun terhadap tanah tersebut;

8.4. Bahwa pada tanggal 30 November 2001, tanah seluas tanah 319.000 M<sup>2</sup> atau 31.9 Ha tersebut diserahkan oleh Tergugat III kepada Pemerintah Kabupaten Bogor sebagai cadangan tanah makam yang menjadi kewajiban Tergugat III kepada Pemerintah Kabupaten Bogor atas pemberian izin pembangunan perumahan diwilayah Kabupaten Bogor, dan hal ini sesuai dengan BERITA ACARA Nomor 593/276-Pem.Um tentang Penyerahan Cadangan Tanah Makam Dari PT. Bukit Sentul, Tbk (d/h PT Royal Sentul Highlands) Kepada Pemerintah Kabupaten Bogor, tanggal 30 Nopember 2001.

Halaman 4 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



Bahwa dengan telah dilaksanakan serah terima atas tanah tersebut dari Tergugat III kepada Pemerintah Kabupaten Bogor sebagai cadangan tanah makam, maka Tergugat III telah tidak memiliki kewenangan apapun terhadap tanah tersebut;

9. Bahwa perlu Penggugat sampaikan, Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 1 (sis)Desa Curug, Cidokom dan Rawakalong tanggal 14 Agustus 1981, Surat Ukur Nomor : 170/1981 seluas 8.085.100 M<sup>2</sup> (delapan juta delapan puluh lima ribu seratus meter persegi) atas nama PT. Perkebunan XI **HAPUS MASA BERLAKUNYA pada tanggal 31 Desember 2001** dan tidak pernah dilakukan perpanjangan, dan berdasarkan hal tersebut maka tanah seluas 93,5000 Ha (93.5 Ha) dimaksud kembali menjadi **TANAH NEGARA**, dan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 17.

- (1). Hak Guna Usaha hapus karena :
- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
  - b. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :
    - 1). Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
    - 2). Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - d. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor: 20 Tahun 1961;
  - e. Ditelantarkan;
  - f. Tanahnya musnah;
  - g. Ketentuan Pasal 3 ayat (2);
- (2). Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara;

Bahwa berdasarkan pada Ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a dan ayat (2) tegas dinyatakan bahwa tanah yang tercatat dalam HGU Nomor : 1 (sis) seluas 93,5000 Ha (93.5 Ha) tersebut adalah merupakan **TANAH NEGARA**;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada tahun 2018 diatas sebagian TANAH NEGARA eks lahan perkebunan yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) oleh Turut Tergugat diterbitkan 5 (lima) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat, dan ke-5 SHGB tersebut adalah :
- 10.1. SHGB Nomor : 3450/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1320/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.375 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
  - 10.2. SHGB Nomor : 3451/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1298/Curug/2017 tanggal 20 November 2017 seluas 12.446 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
  - 10.3. SHGB Nomor : 3452/Desa Curug tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1322/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.388 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
  - 10.4. SHGB Nomor : 3453/Desa Curug tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1323/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.375 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
  - 10.5. SHGB Nomor : 3454/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1321/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.38 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
11. Bahwa selanjutnya ke-5 Sertifikat HGB sebagaimana tersebut diatas diajukan pembatalannya oleh Tergugat II kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dimana dalam surat gugatannya Tergugat II menyatakan dan mengakui bahwa bidang tanah seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor adalah bagian bidang tanah milik Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT. Perkebunan XI Gunung Sindur Serpong Tangerang, Nomor : 178/SP/Kop.XI/VII/94 tanggal 18 Juli 1994 yang dibuat oleh dan antara PT. Perkebunan Nusantara XI dengan PT. Swakarsa Wiramandiri (Tergugat II);
12. Bahwa pernyataan Tergugat II yang masih mengakui tanah seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) tersebut sebagai bagian bidang tanah miliknya bertentangan dengan fakta karena pada kenyataannya Tergugat II telah melepaskan hak pemanfaatan atas tanah tersebut kepada Tergugat III berdasarkan :

Halaman 6 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta  
Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000.

12.1. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan  
Swasta Nomor : 583-82/101/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000.

12.2. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan  
Swasta Nomor : 583-82/102/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000.

12.3. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan  
Swasta Nomor : 583-82/103/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000.

Dimana selanjutnya Tergugat III sendiri telah pula menyerahkan tanah dimaksud kepada Pemerintahan Kabupaten Bogor sebagai cadangan tanah makam dan hal ini tegas dinyatakan dalam BERITA ACARA Nomor 593/276-Pem.Um tentang Penyerahan Cadangan Tanah Makam Dari PT. Bukit Sentul, Tbk (d/h PT Royal Sentul Highlands) Kepada Pemerintah Kabupaten Bogor, tanggal 30 Nopember 2001;

13. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Tergugat II di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Tergugat II mendalilkan bahwa perolehan hak Penggugat atas tanah seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) tidak sah karena proses peralihan haknya berdasarkan pada 5 (lima) Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dimana pada saat ke-5 Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak tersebut ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat I telah tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama pada PT. Swakarsa Wiramandiri (Tergugat II);

Adapun ke-5 Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak dimaksud adalah :

13.1. Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor : 194/Dirut/SWM/  
II/2014 tertanggal 5 Februari 2014;

13.2. Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor : 196/Dirut/SWM/  
II/2014 tertanggal 5 Februari 2014;

13.3. Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor : 197/Dirut/SWM/  
II/2014 tertanggal 5 Februari 2014;

13.4. Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor : 198/Dirut/SWM/  
II/2014 tertanggal 5 Februari 2014;

13.5. Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor : 211/Dirut/SWM/  
II/2014 tertanggal 20 Februari 2014;

14. Bahwa terlepas dari sah atau tidaknya Tergugat I yang masih mengaku sebagai Direktur Utama pada PT. Swakarsa Wiramandiri saat menandatangani ke-5 Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak tersebut,

Halaman 7 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



tindakan Tergugat II yang juga masih mengakui tanah seluas 73.968 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) sebagai bidang tanah miliknya adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum, dan berdasarkan hal tersebut maka sesungguhnya baik Tergugat I dan Tergugat II sama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

15. Bahwa demikian pula dengan Tergugat III yang menyerahkan tanah dimaksud kepada Pemerintah Kabupaten Bogor untuk keperluan cadangan tanah makam padahal menurut Surat Menteri Dalam Negeri No. X.593/56353 tanggal 31 Agustus 1978, Jo. SK Gubernur Jawa Barat No. 104/Pm.132-Pem/SK/79 tanggal 27 Januari 1979 Tentang Pemblokiran Atas Beberapa Areal Tanah Perkebunan, PT. Perkebunan XI peruntukan tanah dimaksud adalah untuk pemukiman masyarakat, dan berdasarkan hal tersebut maka tindakan Tergugat III yang telah menyerahkan tanah dimaksud untuk dijadikan cadangan tanah makam kepada Pemerintah Kabupaten Bogor adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa selain itu karena bidang tanah seluas 319.000 M<sup>2</sup> atau 31.9 Ha terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, yang dijadikan cadangan tanah makam oleh Tergugat III bermasalah akibat banyak dikuasai masyarakat guna keperluan pemukiman warga (sesuai dengan peruntukannya), maka pada tanggal 8 November 2018 Pemerintah Kabupaten Bogor mengembalikan surat-surat cadangan tanah makam yang pernah diserahkan oleh Tergugat III kepada Pemerintah Kabupaten Bogor pada tahun 2001 dan hal ini sesuai dengan Berita Acara serah Terima Dokumen Nomor : 028/5024-BPKAD Jo Nomor : 421 a/SC-DIR/XI/2018;

17. Bahwa pengembalian dokumen dari Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Tergugat III sebagaimana dimaksud Berita Acara serah Terima Dokumen Nomor : 028/5024-BPKAD Jo Nomor : 421 a/SC-DIR/XI/2018 adalah merupakan bukti bahwa hak pemanfaatan tanah tersebut telah beralih dari Tergugat II kepada Tergugat III;

Bahwa hal ini perlu Penggugat sampaikan karena dalam beberapa kesempatan Tergugat II selalu menyatakan bahwa Tergugat II TIDAK PERNAH MENGALIHKAN HAK PEMANFAATAN TANAH DIMAKSUD kepada pihak Tergugat III;

Bahwa apabila pernyataan Tergugat II tersebut benar, dan apabila hak tanah tersebut tidak pernah dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat III maka mengapa Pemerintah Kabupaten Bogor mengembalikan dokumen hak





pemanfaatan tanah dimaksud kepada Tergugat III dan bukan kepada Tergugat II;

18. Bahwa serah terima yang dilakukan pada tanggal 8 November 2018 adalah hanya sebatas serah terima dokumen dan bukan atas tanahnya karena tanah tersebut adalah merupakan TANAH NEGARA eks perkebunan PTPN XI yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 1 (sisu)/Desa Curug, Cidokom dan Rawakalong tanggal 14 Agustus 1981, Surat Ukur Nomor : 170/1981 seluas 8.085.100 M<sup>2</sup> (delapan juta delapan puluh lima ribu seratus meter persegi) atas nama PT. Perkebunan XI yang telah **HABIS MASA BERLAKUNYA pada tanggal 31 Desember 2001**, dan dengan habisnya masa berlaku sertifikat tersebut maka hapuslah hak atas tanah dimaksud, dan oleh karenanya mengacu pada ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, tanah tersebut kembali menjadi TANAH NEGARA;

Bahwa selain itu sejak diserahkan sebagai cadangan tanah makam kepada Pemerintah Kabupaten Bogor, Tergugat III sama sekali tidak pernah mengurus tanah dimaksud dan ditelantarkan begitu saja, dan oleh karenanya mengacu pada ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf e terkait dengan penelantaran tanah maka tanah tersebut kembali menjadi TANAH NEGARA;

19. Bahwa perlu Penggugat sampaikan, saat proses penerbitan ke-5 SHGB atas nama Penggugat, hak pemanfaatan tanah masih berada pada pihak Pemerintah Kabupaten Bogor dan oleh karenanya pada tanggal 28 September 2017 Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor mengirimkan Surat Nomor : 591/600 – Ad.pem, Tanggal 28 September 2017, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) yang isi intinya mengizinkan agar Penggugat dapat memperoleh izin lokasi diatas tanah tersebut, dan oleh karenanya baik dalam ijin lokasi dan didalam ke-5 SHGB atas nama Penggugat, tegas dinyatakan bahwa tanah tersebut adalah TANAH NEGARA;

20. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka sudah sepantasnya tanah seluas 73.968 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor dinyatakan sebagai TANAH NEGARA, dan oleh karena tanah tersebut berada dalam penguasaan Penggugat maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk



dinyatakan sebagai pihak yang berhak menguasai dan mengajukan hak kepemilikan atas TANAH NEGARA dimaksud;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana Penggugat uraikan tersebut diatas maka Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum tanah seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Joni Wanta;  
Timur : Sungai Kali Angke;  
Selatan : Tanah Perkebunan;  
Barat : Jalan Lingkar Desa;

**Adalah TANAH NEGARA;**

3. Menyatakan Penggugat adalah Penggarap yang sah dan berhak menguasai as TANAH NEGARA seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Tanah Joni Wanta;  
Timur : Sungai Kali Angke;  
Selatan : Tanah Perkebunan;  
Barat : Jalan Lingkar Desa;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh pada putusan ini;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses dan menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan dipersidangan hadir:

Penggugat Kuasa Hukumnya M.F. Ardiansyah, SH., Novrizal, SH., MH., dan Fatimah Zahra Violeta, SH., Advokat pada Kantor Hukum ARDIANSYAH & Rekan., berkedudukan di Jakarta, beralamat di Wisma Gandaria Lt. 1, Jalan Gandaria III No. 7-8 Jakarta Selatan, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Kartika Buana Kelola berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2019;

Tergugat I hadir Kuasanya 1. Andi Maulana Yusup, SH.MH, 2. Ovi Verina Mardhani, SH, Advokat & Konsultan Hukum dari Kantor Bantuan Hukum Lembaga Bantuan Hukum Fajar Nusantara (FN) Kampung Jln.Masjid Abdurahman Auf RT.03 RW.06 Kelurahan Tengah Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2019;

Tergugat II hadir Kuasanya 1. Dr.H.Asfifudin, SH.MH, 2. H.Afdal Affan, SH dan 3. Toto Sutardi, SH, Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Dr.H.Asfifuddin, SH.MH & Rekan, yang beralamat di Jalan Kebon Jeruk Raya Nomor 14 Jakarta Barat 11530, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2019;

Tergugat III hadir Kuasanya 1. Eva Fitriani, SH., 2. Faisal Farhan SH.MH, CIL, Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat, beralamat di Gedung Graha Madya Jln.MH.Thamrin Sentul City-Bogor 16810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2019;

Turut Tergugat hadir Kuasanya Upi SUrasti, SH, berdasarkan Surat Tuas Nomor IIII/ST-600.13/VIII/2019, tanggal 23 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 Jo. Perma No.1 Tahun 2016 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 26 September 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 11 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



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

**DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Terhadap Surat Kuasa**

1. Bahwa Di dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat Meyakini tidak Mencantumkan tanggal, bulan dan tahun Sehingga Menurut Tergugat Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak sah dan tidak memenuhi syarat formil. Sebagaimana di atur didalam ketentuan pasal 7 ayat 5 dan ayat 9 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai, didalam hal tersebut di tegaskan bahwa **Dalam pembubuhan tanda tangan disertai Pencantuman Tanggal, Bulan, dan Tahun** dilakukan dengan tinta atau sejenisnya. Maka jika hal tersebut tidak di lakukan oleh Pemberi kuasa atau penerima kuasa terkait pencantuman tanggal, bulan, dan tahun Di Dalam Materai maka surat kuasa khusus tersebut tidak sah dan tidak memenuhi syarat formil serta tidak memiliki legal standing dan mohon ditolak atau setidaknya di gugurkan perkaranya Gugatan Cerainya, karena menurut Tergugat Sudah Cacat Formil sebagai Kuasa Hukum. Sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

- Bahwa Penggugat Menceritakan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum itu terkesan Ganda Status Mewakilinya. Apakah Penggugat Mewakili Negara yang Pertama dan yang Kedua. Apakah Penggugat mewakili Lembaga/PT dan Perorangan. Dan jelas menurut Tergugat I Gugatan yang Penggugat uraikan dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum itu Menurut Tergugat I (Obscuur Libel)/Gugatan Kabur. Karena tidak jelas Mewakili siapa Penggugat dalam Menggugat dan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
- Bahwa Menurut Tergugat I. Bahwa Penggugat dalam Membuat Gugatan (PMH) tidak Memiliki *Legal Standing* yang jelas Apakah Mewakili Negara Atau Mewakili Lembaga/Perseroan Terbatas (PT)/Perorangan yang Sehingga dengan Ketidak jelasan ini, Maka Menurut Tergugat I agar Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
- Bahwa Dalam Membuat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ada Pihak terkait yang Semestinya berkedudukan Sebagai Tergugat dan



berkompeten dalam perkara ini Serta yang bertanggung jawab atas Kesengajaan Membuat Draf adanya Penyerahan Hak Sebidang Tanah yang saat ini di permasalahan oleh pihak Penggugat, Namun dalam Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu Penggugat tidak diSebutkan dalam gugatan bahwa Maryamah binti H. Rasim yang saat itu berkedudukan Sebagai Kepala Desa Curug Kecamatan Gunung sindur Kabupaten Bogor dan Pihak Camat gunung sindur, Candra, orang yang membawa surat SPH 5 surat. Acep Dasuki orang suruhan Kepala Desa Curug, Sebagai Pihak yang berkompeten atas masalah ini serta didudukan sebagai Pihak Tergugat yang Menjadi Inisiator.

Dan Munculnya Masalah Ini Dengan Seakan-akan Pihak Tergugat I yang berbuat dan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Padahal Pihak Tergugat I Semestinya didudukan Sebagai Pihak Turut Tergugat Karena Pihak Tergugat I saat itu sudah tidak Menjabat Sebagai Pihak Direktur Utama PT.Swakarsa Wira Mandiri dan hal ini direkayasa oleh Pihak Maryamah Binti H. Rasim saat ini status yang bersangkutan Sebagai Terdakwa dalam Kasus Memberikan Keterangan Palsu Sebagaimana di atur dalam KUHP Pasal 263 ayat 2. yang saat itu berkedudukan Sebagai Kepala Desa Curug Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor. Seolah –olah yang bersangkutan masih menjabat dan Memiliki Wewenang ternyata Secara Realita Sudah tidak Menjabat lagi. Dan Saat Dimana Menandatangani SPH itu Pihak Tergugat I dalam Keadaan struk serta sudah tidak memiliki jabatan apa -apa di Perusahaan tersebut bahkan di suruh menandatangani isi surat tersebut Tanpa Memahami Isi Surat tersebut Almarhum NAJDIB BAHARMUZ.

Dan Menurut Pihak Tergugat I Gugatan tersebut kekurangan Pihak atau di sebut Plurium Litis Consortium merupakan salah satu bentuk gugatan yang Error In Persona.

dan akibat gugatan yang Error In Persona mengakibatkan gugatan Error In Persona. bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum.

- 2.1. Gugatan di anggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu dikualifikasikan mengandung cacat formil.
- 2.2. Akibat lebih lanjut Gugatan harus dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).





- Bahwa Apa yang di uraikan dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar. Karena jika Penggugat Membaca Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara N0 Perkara : 20/G/2018/PTUN-BDG. Menyatakan dengan Tegas terkait SHGB yang di Gugat oleh Penggugat telah di batalkan dan Mencabut SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) yang di akui oleh Pihak Penggugat dan SHGB tersebut yang ada 5 Menurut pihak Penggugat Selaku Mewakili PT.KARTIKA BUANA KELOLA yang Berkedudukan di Jakarta Selatan. telah dibatalkan dan Mencabut SHGB Sebagai berikut:

- 1.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3450/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1320/Curug/2018 tertanggal 3-01-2018. Seluas 15.372.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan.
- 1.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3451/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1398/Curug/2017 tertanggal 20-11-2017. Seluas 12.446.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan.
- 1.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3452/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1322/Curug/2018 tertanggal 23 januari 2017. Seluas 15.388.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan.
- 1.4. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3453/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1321/Curug/2018 tertanggal 23 januari 2017. Seluas 15.378.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan **(4)**.
- 1.5. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3454/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1321/Curug/2018 tertanggal 23 januari 2017. Seluas 15.378.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan.

Bahwa dalam ketentuan Undang-undang N0 40 tahun 2017 tentang Perseroan Terbatas PT:

Pasal 102 Yang Berbunyi : DIREKSI MEMINTA Persetujuan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) untuk: a. mengalihkan Kekayaan Perseroan , b Menjadikan Jaminan Utang Kekayaan Perseroan :

Bahwa Berdasarkan Fakta telah terbukti almarhum NAJDIB BAHARMUZ pada tahun 2014 pada saat menandatangani penyerahan dan pelepasan hak hak atas tanah yang telah di



terbitkan objek sengketa sudah tidak lagi menjabat sebagai Direktur PT .Swakarsa Wiramandiri

- 1.6 Bahwa apa yang di uraikan dalam Gugatan Penggugat terkait Bahwa Tergugat tetap tidak mau bercerai atau keberatan atas gugatan yang di ajukan oleh Penggugat sehingga dalam membuat gugatan cerai menurut tergugat obscur libel (gugatan kabur dan tidak jelas) dan dapat gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*). Bahwa sangat jelas sekali dalam gugatan cerai Penggugat obscur libel Tidak sesuai Dengan Ketentuan Hukum Dalam Membuat Gugatan Dijelaskan pula oleh M. Yahya Harahap (hal. 811), bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin Melekat Pada Gugatan, antara lain .

1. Gugatan Tidak Memiliki Dasar Hukum;
2. Gugatan mengandung cacat formil atau *obscur libel*;

Menghadapi gugatan yang mengandung putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan : menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan tidak ada perbuatan yang di Sangkakan Sebagaimana dalam Gugatan Perdata Perbuatan Melawan hukum yang di ajukan oleh Pihak Penggugat:

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, Pada Poin 1 hal.1. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat 1 tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 1 mengenai Tanah Negara yang seluas 73.968 M2.Dan Tergugat 1 tidak merasa menguasai atau menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat sehingga memohon kepada majelis hakim yang mulia yang mengadili dan memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
2. Bahwa, Pada Poin 2 hal.2. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 73.968 M2.Dan Tergugat 1 tidak merasa menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus



Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

3. Bahwa, Pada Poin 3. hal.2. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 8.085.100 m2 M2.Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
4. Bahwa, Pada Poin 4. hal.2. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 8.085.100 m2 M2.Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
5. Bahwa, Pada Poin 5. hal.3. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 73.968 m2 M2.Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
6. Bahwa, Pada Poin 6. hal.3. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 93.500 m2 M2.Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus



Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).6)

7. Bahwa, Pada Poin 7. hal.3. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 73.968 m2 M2.Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
8. Bahwa, Pada Poin 8. hal.3. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 93.500 m2 M2.Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
  - Bahwa, Pada Poin 8.1. hal.3. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 93.500 m2 M2.Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
  - Bahwa, Pada Poin 8.2. hal.4.. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 93.500 m2 M2.Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan



Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

- Bahwa, Pada Poin 8.3. hal.4. Bahwa,. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 319.000 m2 M2.dari mulai huruf **.a.b.c dan d** Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
9. Bahwa, Pada Poin 8.4. hal.4 Bahwa Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 319. Ha.dari mulai huruf **.a.b.c dan d** Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
- 10.Bahwa, Pada Poin 9 hal.5. Bahwa, Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 93,5 H Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).
- 11.Bahwa, Pada Poin 9 hal.6. Bahwa, Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 93,5 H Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara aquo agar dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

12. Bahwa, Pada Poin 10 hal.6. Bahwa, Pada Poin 8. hal.3. Apa yang di uraikan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat terkait Gugatan Perbuatan Melawan hukum itu tidak benar dan Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah tau terkait pada poin 2 mengenai Tanah Negara yang seluas 73.968 H Dan Tergugat 1 tidak Merasa Menguasai atau Menghaki atas apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat dan secara nyata Tergugat I tidak pernah tau. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

10.1. Bahwa pada poin ini hal 6 terkait SHGB N0 3450/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur N0mor : 1320/Curug/2018 tertanggal 3- 01-2018. atas nama PT Kartika Buana Kelola sudah di batalkan dan di cabut Karena jika Penggugat membaca Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara N0 Perkara : 20 /G/2018/PTUN –BDG.Menyatakan dengan Tegas terkait SHGB yang di gugat oleh Penggugat telah di batalkan dan mencabut SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) yang di akui oleh Pihak Penggugat Sebagai Berikut: .

10.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3451/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur N0mor : 1398/Curug/2017 tertanggal 20-11-2017.Seluas 12.446.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola.

10.3 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3452/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur N0mor : 1322/Curug/2018 tertanggal 23 januari 2017.Seluas 15.388.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola.

10.4. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3453/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur N0mor : 1321/Curug/2018 tertanggal 23 januari 2017.Seluas 15.378.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola.

10.5. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0 3454/Desa Curug.terbit tanggal 17 januari 2018, Surat Ukur N0mor : 1321/Curug/2018 tertanggal 23 januari 2017.Seluas 15.378.M2 atas nama PT Kartika Buana Kelola yang berkedudukan.

13. Bahwa, Pada poin 11 hal.6. Bahwa Penggugat sendiri telah Mengakui adanya pembatalan oleh Pihak Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Halaman 19 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



bandung dan menurut Tergugat I. adanya Pengakuan yang termuat terkait adanya Pembatalan SHGB 5 tersebut tidak bisa dinyatakan Pihak Tergugat I adanya Perbuatan melawan hukum dan jelas sekali ini gugatan yang di ajukan oleh Pihak Penggugat agar tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

14. Bahwa, Pada poin 12 hal.7. Bahwa apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat agar di buktika secara autentik dan tidak menduga-duga terkait atas Kepemilikan atas tanah dimaksud dan Penggugat agar dibuktikan secara autentik dan tidak mengada-ada atas gugatan yang dibuat dan diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong.
15. Bahwa, Pada poin 13 hal.7. Bahwa apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat agar di buktika secara autentik dan tidak menduga duga terkait atas Kepemilikan atas tanah dimaksud dan Penggugat agar di buktikan secara autentik dan tidak mengada-ada atas gugatan Perbuatan melawan hukum yang di uraikan sehingga tidak menduga-duga atau mengada-ada.
16. Bahwa, **Pada Poin 14.** hal.8. terkait Sangkaan Mengaku-Mengaku Tergugat I sebagai Direktur Utama itu tidak benar dan Secara fakta dalam Putusan N0: 120/PID/2019/PT.BDG. Terdakwa Maryamah yang sudah di jatuhi Pidana itu yang Membuat Rekayasa Dan Membikin Surat Pemindehan dan Penyerahan hak Seakan-akan Tergugat I almarhum Najdib Baharmuz Sebagai Tergugat I padahal secara fakta hukum sudah jelas Terdakwa Maryamah yang sudah di jatuhi Pidana yang menyodorkan tanda tangan dalam keadaan sakit strok dan bukan lagi menjabat sebagai di rektur Utama di PT Swakarsa Wira Mandiri Sehingga apa yang di uraikan oleh Pihak Penggugat itu tidak benar Sehingga Tergugat I. Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara aquo itu agar tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).
17. Bahwa, Pada Poin 15. hal.8. Bahwa apa yang diuraikan oleh Pihak Penggugat agar di buktikan kebenaran hukumnya dan tidak menduga-duga dalam membuat gugatan serta di buktikan di hadapan Persidangan yang bersifat terbuka untuk umum.
18. Bahwa, Pada Poin 16. hal.8. Bahwa apa yang diuraikan oleh Pihak Penggugat agar di buktikan kebenaran hukumnya dan tidak menduga-duga dalam membuat gugatan serta di buktikan di hadapan Persidangan yang bersifat terbuka untuk umum.
19. Bahwa, Pada Poin 17 hal.8. Bahwa apa yang diuraikan oleh Pihak Penggugat agar di buktikan kebenaran hukumnya dan tidak menduga-duga



dalam membuat gugatan Perbuatan melawan hukum serta di buktikan di hadapan Persidangan yang bersifat terbuka untuk umum agar tidak ada prasangka oleh Pihak Penggugat.

20. Bahwa, Pada Poin 18 hal.9. Bahwa apa yang diuraikan oleh Pihak Penggugat agar di buktikan kebenaran hukumnya dan tidak menduga-duga dalam membuat gugatan Perbuatan melawan hukum serta di buktikan di hadapan Persidangan yang bersifat terbuka untuk umum agar tidak ada prasangka oleh Pihak Penggugat.

21. Bahwa, Pada Poin 19 hal.9 Bahwa apa yang diuraikan oleh Pihak Penggugat agar di buktikan kebenaran hukumnya dan tidak menduga-duga dalam membuat gugatan Perbuatan melawan hukum serta di buktikan di hadapan Persidangan yang bersifat terbuka untuk umum secara autentik.

**22. Bahwa, Pada Poin 20 hal.10 Bahwa apa yang diuraikan oleh Pihak Penggugat agar di buktikan kebenaran hukumnya dan jika gugatan Penggugat tidak bisa mendalilkan tentang hak sebagaimana yang di atur dalam pasal 163. H.I.R **Barang Siapa Yang Mengatakan Ia Mempunyai Hak Atau Ia Menyebutkan Suatu Perbuatan Untuk Memperkuat Hak Nya Itu, Atau Untuk Membantah Hak Orang Lain , Maka Orang Itu Harus Membuktikan Adanya Hak Itu Atau Adanya Kejadian Itu.****

23. Bahwa Tergugat I Setelah Membaca Gugatan yang di ajukan oleh Pihak Penggugat. dan Tergugat I Mengajukan Eksepsi dan jawaban karena dalam gugatan telah di temukan fakta yaitu agar gugatan Penggugat tidak dapat di terima obscur Libel/kabur dan tidak jelas. Sehingga Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Dan Memutus Perkara aquo agar dinyatakan ditolak /tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I Seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara Menurut Hukum.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

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

#### **DALAM EKSEPSI**

1. **Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas (Obscuurlibelum)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dalam hal ini tidaklah memiliki legal standing dan dasar hukum untuk menggugat Tergugat II, dan apa yang diuraikan dalam gugatannya telah melampaui kapasitasnya dikarenakan Penggugat berusaha untuk mendapatkan legalitas hukum akan tetapi fakta hukumnya bertolak belakang dengan bukti-bukti yang diuraikan dalam posita gugatannya;
  - Bahwa pada faktanya tidak ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat II dikarenakan Penggugat sendiri tidak memiliki hak apapun atas objek tanah A Quo setelah di batalkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang antara lain :
    - SHGB Nomor : 3450/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018
    - SHGB Nomor : 3451/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018
    - SHGB Nomor : 3453/Desa Curug tanggal 23 Januari 2018
    - SHGB Nomor : 3454/Desa Curug tanggal 23 Januari 2018
- Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor20/G/2018/PTUN-BDG tertanggal 28 oktober 2018 Yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (incraht).
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya sengaja mencari dalil pembenaran untuk mempertahankan apa yang bukan menjadi haknya yang jauh dari kadar kebenaran dan kepatutan bahkan melakukan persekongkolan jahat dengan pihak-pihak yang dalam hal ini sedang/sudah menjalani hukuman pidana atas laporan Tergugat II

## 2. Gugatan Penggugat kurang pihak

Bahwa, didalam perkara tanah aquo ini masih ada pihak –pihak yang mempunyai hubungan hukum tetapi Penggugat tidak memasukan menjadi pihak dalam perkara ini diantaranya :

- 1).Penggugat paling sering menyebutkan Pemerintah Kabupaten Bogor dalam gugatannya berkaitan dengan cadangan tanah makam dan seterusnya, maka agar untuk lenih jelas dan terang duduk perkaranya seharusnya Pemerintah Kabupaten Bogor dijadikan pihak dalam perkara Aquo;
- 2).Maryamah Binti H. Rasim (mantan Kades Curug Kec. Gunung Sindur Kabupaten Bogor, periode 11 Maret tahun 2011 s/d 18 Mei tahun 2017) yang beralamat di Jln Mawar RT. 002/003 Kel.Curug Kec. Bojong Sari Depok, karena Sdr. Maryamah memegang peranan penting didalam perkara tanah aquo ini karena Sdr Maryamah dianggap sebagai pelaku atas penerbitan kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak yang

Halaman 22 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



dijadikan dasar oleh Penggugat untuk memproses kelima sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat. Kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak tersebut yaitu :

- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 ( 05-02-2014 ),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 ( 05-02-2014 ),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 ( 05-02-2014 )
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 ( 05-02-2014 )
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 ( 05-02-2014 )

Bahwa, Sdri. Maryamah Binti H. Rasim telah diputus bersalah melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu atas kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak di Pengadilan Negeri Cibinong dihukum 3 (tiga) tahun penjara dengan Nomor Perkara : 39/Pid.B/2019/PN.Cbi, Dengan demikian Sdri. Maryamah Binti H. Rasim seharusnya dimasukkan kedalam pihak dalam perkara ini

- 3).Acep Dasuki yang sekarang ditahan oleh Polres Bogor atas laporan Tergugat II sebagai saksi dalam Perkara Pidana Nomor : 39/Pid.B/2019/PN.Cbi, dimana Sdr. Acep Dasuki mempunyai hubungan hukum dengan perkara ini karena Penggugat pertama kali kenal dengan Sdr. Acep Dasuki untuk mencari tanah yang menjadi objek gugatan yang kemudian Acep Dasuki memperkenalkan Penggugat kepada Sdr. Maryamah Binti H. Rasim (mantan Kades Curug Kec. Gunung Sindur Kabupaten Bogor, periode 11 Maret tahun 2011 s/d 18 Mei tahun 2017) dan uang pembayaran atas tanah tersebut telah diserahkan oleh Penggugat kepada Acep Dasuki Dkk sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dengan pembayaran secara bertahap. Dengan demikian seharusnya Sdr. Acep Dasuki dimasukkan pihak dalam perkara ini.
- 4).Notaris Sinta Kusuma Sakti, SH, MH, dimana Notaris Sinta Kusuma Sakti mempunyai hubungan hukum atas perkara ini karena telah menerbitkan ke lima Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dari kelima Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-20), Surat Pemindahan Dan





Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), untuk syarat Penggugat mengajukan kelima Surat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat. Dengan demikian seharusnya Notaris Sinta Kusuma Sakti, SH. MH. dimasukan pihak dalam perkara ini. Sesuai Yurisprudensi : MARI No. 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 telah ditetapkan; "Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, Dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya Gugatan tidak diterima".

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, hal-hal yang diuraikan didalam Eksepsi adalah merupan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara.
2. Bahwa, Tergugat II membantah /menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Perkara Aquo kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa sejak semula dalam tahun 2017 pada saat terjadinya proses pembuatan Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak (SPPH) yang dilakukan Penggugat, Penggugat telah memperlihatkan itikad buruk dengan bekerja sama dengan orang-orang yang tidak mempunyai kapasitas terhadap proses pembuatan kelima Surat pemindahan dan penyerahan hak (SPPH) tersebut yaitu Saudari Maryamah, Acep Dasuki, dan pihak-pihak lain yang dengan sengaja ingin menguasai lokasi tanah dalam penguasaan Tergugat II dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum baik pidana maupun perdata dan melanggar norma-norma kepatutan dan kepatantasan yang akibatnya menimbulkan persoalan hukum dimana Sdri. Maryamah sebagai mantan kepala desa telah dijatuhi pidana 3 (tiga) tahun penjara yang terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan dan juga Asep Dasuki yang juga menjadi tersangka yang saat ini telah ditahan di Polres Cibinong sementara pihak-pihak lainnya atas laporan Tergugat II di Polres Cibinong masih dalam tahap penyelidikan dan penyidikan. Ini menggambarkan bahwa sejak semula sudah ada indikasi kalau perbuatan Penggugat dan pihak-pihak tersebut diatas berkaitan dengan pembuatan kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak (SPPH) telah mengandung unsur perbuatan melawan hukum baik Pidana maupun Perdata, dan dalam hal ini seharusnya Penggugat mempunyai kemampuan untuk mencegah atau

*Halaman 24 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi*



menghindari dari perbuatan melawan hukum tersebut, namun nyatanya Penggugat tetap bersikukuh melakukan keinginannya untuk memproses kelima SPPH, yang prosesnya dengan cara melawan hukum yang akhirnya menimbulkan permasalahan-permasalahan dikemudian hari sehingga menambah beban Tergugat II untuk melaporkan kasusnya secara pidana dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dimana hal tersebut telah mengabdikan energi yang luar biasa yang dialami oleh Tergugat II, maka dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Penggugat bukanlah pihak yang harus dilindungi dalam perkara Aquo;

4. Bahwa, Tergugat II akan menanggapi dalil Penggugat dalil Penggugat No.1 sampai dengan No. 8.2 sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa Tergugat II adalah pemilik pemanfaatan tanah seluas **93,5 Ha** yang terletak di Desa Rawakalong Kecamatan Gunung Sindur kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, diperoleh dari **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT.Perkebunan XI Gunung Sindur Serpong Tangerang. Nomor : 178/SP/Kop.XI/VII/94 tanggal 18 Juli 1994.** yang diwakili oleh A. Syamsudin Bsc selaku Ketua Koperasi karyawan PT. Perkebunan XI, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI dan Ir. Burhanuddin, selaku Direktur Utama PT. Swakarsa Wiramandiri dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri.
- 4.2. Bahwa, ada addendum didalam **Surat Perjanjian Nomor : XI.U/Perj/53/1994, Nomor : SP/D.IV/5254/1996 Tentang Surat Perikatan untuk melakukan pelepasan/penyerahan dan penerimaan hak atas tanah, tertanggal 8 September 1996** yang ditanda tangani oleh Ir. H. Imam Wahyudi, Direktur SDM & Umum PT. Perkebunan Nusantara VIII dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Perkebunan Nusantara VIII (semula PTP.XI) dan H.A Syamsudin B.Bsc, Ketua Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI, didalam isi perjanjian tersebut kedua pihak bersepakat untuk menyesuaikan penyebutan nama-nama desa di wilayah kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, yang dituangkan dalam bentuk Addendum terhadap Surat Perikatan No. XI.U/PERJ/53/1994 tanggal 9 Juli 1994, **didalam Pasal 1 b** berbunyi : Tanah tersebut terletak di Desa Rawakalong, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang diperoleh berdasarkan surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.13/HGU/DA/76 tanggal 18 Mei 1976, **Pasal 1 b dirubah menjadi** :Tanah tersebut terletak di :

Desa Rawakalong seluas = 7,6250 Ha

Desa Pangasinan seluas = 51.5000 Ha

Desa Pedurenan seluas = 2.5300 Ha

**Desa Curug seluas = 31.9000 Ha**

Jumlah = 93.5550 Ha

- 4.3. Bahwa, kemudian berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dari Direktur Umum dan Sumber Daya Manusia PT. Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT. Perkebunan XI) telah dicatat dalam daftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 01-11-1997 No. 14/Pel.HHT/KPN/1997, tanah seluas 935.000 M2 oleh PT. Perkebunan XI dilepskan kepada PT. Swakarsa Wiramandiri dengan pembayaran uang ganti rugi sebesar Rp. 2.244.000.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh empat juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh PT. Swakarsa Wiramandiri melalui Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI.
- 4.4. Bahwa sampai sekarang Penggugat (PT. Swakarsa Wiramandiri) masih tercatat sebagai wajib pajak dengan NOP : 320322000601790, NAMA WAJIB PAJAK : PT SWAKARSA WIRAMANDIRI dan masih melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sampai sekarang, atas tanah yang menjadi objek sengketa di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor.
- 4.5. Bahwa, Tergugat II sampai sekarang belum pernah dan tidak pernah mengalihkan atas tanah aquo yang lokasinya di Desa Curug, Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor, tetapi ternyata Penggugat mengatakan menguasai fisik tanah Negara seluas 73.968 M2 yang lokasinya berada di lokasi tanah Tergugat II (PT Swakarsa Wiramandiri).
- 4.6. Bahwa, Pengakuan Penggugat terhadap kelima Surat HGB yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor berdasarkan kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak yaitu : Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-20), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan

Halaman 26 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014) telah dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang telah berkekuatan hukum tetap (incraht).

- 4.7. Bahwa, pembuatan kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak yang dijadikan alas hak oleh Penggugat untuk kelima Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 73.968 M2 yang terletak di Desa Curug Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor dibuat dan ditandatangani oleh **Nadjib Baharmuz**, Direktur PT. Swakarsa Wiramandiri dengan Ferianty, Direktur PT. Kartika Buana Kelola dibuat pada tahun 2014, menurut fakta hukum dari hasil pemeriksaan di sidang perkara pidana Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak yang dimaksud dalam poin 3.6 **dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I pada tahun 2017 bukan tahun 2014;**
- 4.8. Bahwa, fakta yuridis pada tahun 2014 Sdr. Nadjib Baharmus sudah tidak menjabat lagi sebagai Direktur PT. Swakarsa Wiramandiri, berdasarkan **Akta No. 41 Tanggal 19 Nopember 2002 . Berita Acara Rapat, Notaris Saal Bumela SH,** Sdr Nadjib Baharmuz sudah tidak tercantum lagi sebagai Direktur PT. Swakarsa Wiramandiri;
- 4.9. Bahwa, PT. Swakarsa Wiramandiri mempunyai Anggaran Dasar yang mengatur tentang peralihan tanah perseroan atas barang tidak bergerak yaitu : Anggaran Dasar Akte Perseroan Terbatas PT. Swakarsa Wiramandiri No. 63 tanggal 1 September 1993 Notaris Sulaimanjah, SH didalam pasal 11 point 3 yang berbunyi, ***“Direksi berhak mewakili didalam dan diluar pengadilan tentang segala hal dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan serta menjalankan segala tindakan baik yang mengenai pengurusan maupun pemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk : point 3 b berbunyi “membeli, menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap dan perusahaan perusahaan atau memberati harta kekayaan perseroan “haruslah dengan persetujuan dari atau surat surat yang bersangkutan turut ditandatangani oleh sekurang kurangnya seorang komisaris”***
- Bahwa, dengan demikian pembuatan kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak yaitu Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-20), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014) adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum karena Sdr. Nadjib Baharmuz sudah tidak mempunyai kapasitas untuk mewakili atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri dan seluruh dokumen turutan-turutannya batal demi hukum;

5. Bahwa, salah satu pelaku pemalsuan kelima Surat Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak yaitu : Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-20), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), yaitu **Maryamah Binti H. Rasim (mantan Kades Curug Kec. Gunung Sindur Kabupaten Bogor, periode 11 Maret tahun 2011 s/d 18 Mei tahun 2017 telah diputus bersalah melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu atas kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor Perkara : 39/Pid.B/2019/PN.Cbi, dan telah dijatuhi hukuman pidana 3 (tiga) tahun penjara dan hingga saat ini masih ditahan**
6. Bahwa, Tergugat II menolak dalil Penggugat, dan Tergugat II akan menanggapinya sebatas yang ada relevansinya saja sebagai berikut :
  - 6.1. Bahwa, Penggugat mendalilkan pada tanggal 13 Juni 2000 dari tanah seluas 93.500 Ha (93,5 Ha) sebagiannya yaitu seluas 319.000 M2 atau 31,9 Ha yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gung Sindur Kabupaten Bogor oleh PT. Swakarsa Wiramandiri (Tergugat II) dialihkan hak pemanfaatan tanahnya kepada PT. Sentul City Tbk (Tergugat III) berdasarkan :

Halaman 28 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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





- a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2
- b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/101/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M2
- c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/102/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M2
- d. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/103/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2

**dimana dalam hal ini sebenarnya dalil Penggugat diatas tersebut tidak ada relevansi dan korelasinya dalam perkara Aquo**

6.2. Bahwa, yang membuat dan menandatangani ke empat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta yang disebut point 4. 1 adalah Haryadi Kumala mewakili atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri dan Cahyadi Kumala mewakili atas nama PT.Bukit Sentul Tbk, akan tetapi berdasarkan fakta yuridis pada tahun 2000, Sdr. Haryadi Kumala sudah tidak tercantum dan menjabat sebagai Direktur PT. Swakarsa Wiramandiri (dalam hal ini Sdr. Haryadi Kumala secara pribadi sudah melakukan laporan Pidana atas persoalan ini di Polres Bogor), berdasarkan :

a. Akta No. 55 tanggal 10 Maret 1997, Berita Acara Rapat PT. Swakarsa Wiramandiri dibuat oleh Notaris Sulaimansjah SH, susunan anggota Direksi dan Komisaris perseroan adalah sebagai berikut :

- Direkttur Utama : Tuan Nadjib Baharmuz
- Direktur : Tuan Suhendra
- Komisaris Utama : Tuan Syamsudin Bahri
- Komisaris : Tuan Ir. Ardi

b. Akta No. 41 tanggal 19 Nopember 2002 Berita Acara Rapat PT. Swakarsa Wiramandiri dibuat oleh Saal Bumela, SH, susunan anggota Direksi dan Komisaris perseroan adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Direktur Utama : Tuan Hermanto Susanto
- Direktur : Tuan Kito Hadi Siswanto
- Direktur : Tuan Dedi Djaja Sastra
- Komisaris Utama : Tuan Kwe Ryandi Komala
- Komisaris : Tuan Effendi Wijaya

Bahwa, dengan demikian pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2, Surat Pernyataan Pelepasa Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M2, Surat Pernyataan Pelepasa Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M2, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2, adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum karena Sdr Haryadi Kumala sudah tidak mempunyai kapasitas mewakili atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri dan oleh karenanya seluruh dokumen turutan-turutannya batal demi hukum;

7. Bahwa, dengan telah terbitnya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M2, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M2, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2, Pihak Haryadi Kumala telah membuat Laporan Tindak Pidana menggunakan Surat Palsu dan Pemalsuan Surat di Polres Cibinong Bogor dengan Nomor laporan Nomor: LP/B/1034/XI/2018/JBR/RES BGR dan Surat Perintah Penyidikan Nomor : Sp.Lidik/1023/XI/2018/Reskrim tanggal 16 November 2018

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan demikian Penggugat sudah tidak mempunyai dasar hukum lagi untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II.

## **DALAM REKONVENSI**

Halaman 30 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



1. Bahwa, dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konpensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi.
2. Bahwa, Tergugat II konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat konvensi dan Penggugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat rekonvensi.
3. Bahwa, tanah aquo yang menjadi objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan pemanfaatan tanah seluas **93,5 Ha** yang terletak di Desa Rawakalong Kecamatan Gunung Sindur kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, diperoleh dari **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT.Perkebunan XI Gunung Sindur Serpong Tangerang, Nomor : 178/SP/Kop.XI/VII/94 tanggal 18 Juli 1994**, yang diwakili oleh A. Syamsudin Bsc selaku Ketua Koperasi karyawan PT. Perkebunan XI, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI dan Ir. Burhanuddin, selaku Direktur Utama PT. Swakarsa Wiramandiri dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri.
4. Bahwa, ada addendum didalam **Surat Perjanjian Nomor : XI.U/Perj/53/1994, Nomor : SP/D.IV/5254/1996 Tentang Surat Perikatan untuk melakukan pelepasan/penyerahan dan penerimaan hak atas tanah, tertanggal 8 September 1996** yang ditanda tangani oleh Ir. H. Imam Wahyudi, Direktur SDM & Umum PT. Perkebunan Nusantara VIII dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Perkebunan Nusantara VIII (semula PTP.XI) dan H.A Syamsudin B.Bsc, Ketua Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI, didalam isi perjanjian tersebut kedua pihak bersepakat untuk menyesuaikan penyebutan nama-nama desa di wilayah kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, yang dituangkan dalam bentuk Addendum terhadap Surat Perikatan No. XI.U/PERJ/53/1994 tanggal 9 Juli 1994, **didalam Pasal 1 b** berbunyi : Tanah tersebut terletak di Desa Rawakalong, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang diperoleh berdasarkan surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.13/HGU/DA/76 tanggal 18 Mei 1976, **Pasal 1 b** **dirubah menjadi** :  
Tanah tersebut terletak di :  
Desa Rawakalong seluas = 7,6250 Ha  
Desa Pangasinan seluas = 51.5000 Ha  
Desa Pedurenan seluas = 2. 5300 Ha



**Desa Curug seluas = 31.9000 Ha**

Jumlah = 93.5550 Ha

5. Bahwa, kemudian berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dari Direktur Umum dan Sumber Daya Manusia PT. Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT. Perkebunan XI) telah dicatat dalam daftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 01-11-1997 No. 14/Pel.HHT/KPN/1997, tanah seluas 935.000 M2 oleh PT. Perkebunan XI dilepaskan kepada PT. Swakarsa Wiramandiri dengan pembayaran uang ganti rugi sebesar Rp.2.244.000.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh empat juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh PT. Swakarsa Wiramandiri melalui Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI;
6. Bahwa sampai sekarang Penggugat (PT. Swakarsa Wiramandiri) masih tercatat sebagai wajib pajak dengan NOP; 320322000601790, NAMA WAJIB PAJAK : PT SWAKARSA WIRAMANDIRI dan masih melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sampai sekarang, atas tanah yang menjadi objek sengketa di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor.
7. Bahwa, Tergugat II (Penggugat Rekonvensi) sampai sekarang belum pernah dan tidak pernah mengalihkan atas tanah aquo yang lokasinya di Desa Curug, Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor akan tetapi Tergugat rekonvensi (Penggugat) ternyata telah menerbitkan lima Sertifikat hak Guna Bangunan melalui Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat tidak cermat dan hati-hati dalam membuat kelima sertifikat yaitu :
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3450/Desa.Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1320/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.372 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3451/Desa Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1298/Curug/2017 tanggal 20-11-2017 seluas 12.446. M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3452/Desa Curug, terbit tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1322/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.388 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan



- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3453/Desa Curug, terbit tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1323/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.375 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3454/Desa Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1321/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.378 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
8. Bahwa, Tergugat Rekonvensi mendapat kelima Sertifikat Hak Guna Bangunan Tersebut dengan menggunakan alas haknya dari :
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014)
9. Bahwa, pembuatan kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak menjadi alas hak penerbitan kelima Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum karena dibuat dan ditanda tangani oleh Sdr. Nadjib Baharmuz yang sudah tidak bisa mewakili atas nama PT Swakarasa Wiramandiri
10. Bahwa, salah satu pelaku pemalsuan kelima Surat Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak yaitu : Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014), yaitu **Maryamah Binti H. Rasim (mantan Kades Curug Kec. Gunung Sindur Kabupaten Bogor, periode 11 Maret tahun 2011 s/d 18 Mei tahun 2017 telah diputus bersalah melakukan tindak pidana menggunakan surat**





**palsu atas kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor Perkara : 39/Pid.B/2019/PN.Cbi,**

11. Bahwa, atas terbitnya kelima Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan pembatalan atas kelima Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat Rekonvensi di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan nomor **Perkara No.20/G/2018/PTUN-BDG Jo Perkara Banding Nomor : 240/B/2018/PT TUN JKT jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 86 K/TUN/2019.**
12. Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor **Nomor : 86 K/TUN/2019 telah mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk membatalkan Surat Keputusan Tata Usaha negara berupa :**
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3450/Desa.Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1320/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.372 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3451/Desa Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1298/Curug/2017 tanggal 20-11-2017 seluas 12.446. M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3452/Desa Curug, terbit tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1322/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.388 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3453/Desa Curug, terbit tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1323/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.375 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3454/Desa Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1321/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.378 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
13. Bahwa, Tergugat Rekonvensi mendalilkan pada tanggal 13 Juni 2000 dari tanah seluas 93.500 Ha (93,5 Ha) sebagiannya yaitu seluas 319.000 M2 atau 31,9 Ha yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor oleh PT. Swakarsa Wiramandiri dialihkan hak pemanfaatan tanahnya kepada PT. Sentul City Tbk berdasarkan :

- a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2;
- b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/101/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M2;
- c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/102/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M2;
- d. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/103/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2;

14. Bahwa, yang membuat dan menandatangani ke empat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta yang disebut point 4. 1 adalah Haryadi Kumala mewakili atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri dan Cahyadi Kumala mewakili atas nama PT. Bukit Sentul Tbk, **akan tetapi berdasarkan fakta yuridis pada tahun 2000, Sdr. Haryadi Kumala sudah tidak tercantum dan menjabat sebagai Direktur PT. Swakarsa Wiramandiri.**

- Berdasarkan Akta No. 55 tanggal 10 Maret 1997, Berita Acara Rapat PT. Swakarsa Wiramandiri dibuat oleh Notaris Sulaimansjah SH, susunan anggota Direksi dan Komisaris perseroan adalah sebagai berikut :

- Direktur Utama	: Tuan Nadjib Baharmuz
- Direktur	: Tuan Suhendra
- Komisaris Utama	: Tuan Syamsudin Bahri
- Komisaris	: Tuan Ir. Ardi

- Berdasarkan Akta No. 41 tanggal 19 Nopember 2002 Berita Acara Rapat PT. Swakarsa Wiramandiri dibuat oleh Saal Bumela, SH, susunan anggota Direksi dan Komisaris perseroan adalah sebagai berikut :

- Direktur Utama	: Tuan Hermanto Susanto
- Direktur	: Tuan Kito Hadi Siswanto
- Direktur	: Tuan Dedi Djaja Sastra
- Komisaris Utama	: Tuan Kwe Ryandi Komala
- Komisaris	: Tuan Effendi Wijaya

Bahwa, dengan demikian pembuatan **Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000,**



tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M2, Surat Pernyataan Pelepasa Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M2, Surat Pernyataan Pelepasa Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2, adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum karena Sdr Haryadi Kumala sudah tidak mempunyai kapasitas mewakili atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri dan oleh karenanya surat runtutannya batal demi hukum.

15. Bahwa, dengan telah terbitnya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M2, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M2, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2, Pihak Haryadi Kumala telah membuat Laporan Tindak Pidana menggunakan Surat Palsu dan Pemalsuan Surat di Polres Cibinong Bogor.

Berdasarkan hal-hal yang telah diraikan diatas Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan :

**Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat II seluruhnya
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**Dalam Konvensi**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima

**Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat Rekonvesni (Tergugat II Konvensi) adalah pemilik atas tanah pemanfaatan tanah seluas **93,5 Ha** yang terletak di Kecamatan Gunung Sindur kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, diperoleh dari **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT.Perkebunan XI Gunung Sindur**



**Serpong Tangerang, Nomor : 178/SP/Kop.XI/VII/94 tanggal 18 Juli 1994.**

yang diwakili oleh A. Syamsudin Bsc selaku Ketua Koperasi karyawan PT. Perkebunan XI, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI dan Ir. Burhanuddin, selaku Direktur Utama PT. Swakarsa Wiramandiri dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri., dan telah ada addendum didalam **Surat Perjanjian Nomor : XI.U/Perj/53/1994, Nomor : SP/D.IV/5254/1996 Tentang Surat Perikatan untuk melakukan pelepasan/penyerahan dan penerimaan hak atas tanah, tertanggal 8 September 1996** yang ditanda tangani oleh Ir. H. Imam Wahyudi, Direktur SDM & Umum PT. Perkebunan Nusantara VIII dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Perkebunan Nusantara VIII (semula PTP.XI) dan H.A Syamsudin B.Bsc, Ketua Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI, didalam isi perjanjian tersebut kedua pihak bersepakat untuk menyesuaikan penyebutan nama-nama desa di wilayah kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, yang dituangkan dalam bentuk Addendum terhadap Surat Perikatan No. XI.U/PERJ/53/1994 tanggal 9 Juli 1994, **didalam Pasal 1 b** berbunyi : Tanah tersebut terletak di Desa Rawakalong, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang diperoleh berdasarkan surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.13/HGU/DA/76 tanggal 18 Mei 1976, **Pasal 1 b dirubah menjadi :**

Tanah tersebut terletak di :

Desa Rawakalong seluas	= 7,6250 Ha
Desa Pangasinan seluas	= 51.5000 Ha
Desa Pedurenan seluas	= 2. 5300 Ha
<b>Desa Curug seluas</b>	<b>= 31.9000 Ha</b>
<hr/>	
Jumlah	= 93.5550 Ha

3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum :

- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),



- Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
  - 4. Menyatakan kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta seluruh dokumen turutan-turutannya batal demi hukum.
  - 5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  - 6. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum :
    - a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2
    - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/101/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M2
    - c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/102/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M2
    - d. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/103/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2
  - 7. Menyatakan keempat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta seluruh dokumen turutan-turutannya batal demi hukum
  - 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari atas kelalaian tidak melaksanakan putusan ini
  - 9. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini
- Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain Tergugat II (Penggugat/Rekonvensi) mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

**BAHWA TERGUGAT III DENGAN TEGAS MENOLAK SEMUA DALIL-DALIL YANG DIKEMUKAKAN OLEH PENGUGAT DALAM SURAT GUGATAN, KECUALI HAL-HAL YANG SECARA TEGAS DIAKUI KEBENARANNYA OLEH TERGUGAT III.**





**DALAM EKSEPSI:**

**1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DAN KEPENTINGAN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO**

***Penggugat Tidak Memiliki Bukti Hak***

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penguat pada poin satu yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penguat menguasai Tanah Negara yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu Sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi).

Bahwa di dalam dalil gugatannya pada poin 10 dan poin 11 yang pada intinya **Penguat mengakui** bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penguat seluas 73.968 M2 (tujuh puluh tiga ribu Sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat yaitu :

- SHGB Nomor : 3450/Desa Curug seluas 15.375 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola
- SHGB Nomor : 3451/Desa Curug seluas 12.446 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola
- SHGB Nomor : 3452/Desa Curug seluas 15.388 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola
- SHGB Nomor : 3453/Desa Curug seluas 15.375 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola
- SHGB Nomor : 3454/Desa Curug seluas 15.38 M2 atas nama PT. Kartika Buana Kelola

**Seluruhnya telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.**

Dengan demikian Penguat bukan lagi sebagai pemilik/pemegang hak atas objek aquo.

Oleh karenanya sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penguat tersebut.

**2. Gugatan Penguat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

Bahwa di dalam perkara aquo dalam posita 8.4, poin 12, poin 15, poin 16, dan poin 17 Penguat di dalam positanya Penguat seringkali



menyebutkan Pemerintah Kabupaten Bogor berkaitan dengan tanah cadangan makam, seharusnya dalam hal ini apabila objek aquo berkaitan dengan tanah cadangan makam yang dimaksud oleh Penggugat maka seharusnya Pemerintah kabupaten Bogor haruslah di ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara aquo.

Bahwa dengan demikian, dikarenakan masih banyak pihak yang jelas mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan Obyek Sengketa tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, maka gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

3. Bahwa segala sesuatu yang terurai di dalam Eksepsi diatas mohon juga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai tanggapan, jawaban, dalil-dalil keterangan Tergugat III dalam pokok perkara.
4. Bahwa Tergugat-III menolak dan memungkiri seluruh gugatan Penggugat yang tersebut didalam surat gugatannya, sebab dalil-dalil tersebut adalah tidak benar, tanpa dasar serta sangat bertolak belakang dengan fakta-takta hukum yang sesungguhnya, kecuali dalam hal-hal tertentu yang sudah diakui tegas dan sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat III.
5. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada poin 12 yang menyatakan Tergugat II telah melepaskan haknya (objek aquo) kepada Tergugat III berdasarkan :
  - Surat Pernyataan Hak Atas tanah untuk kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000.
  - Surat Pernyataan Hak Atas tanah untuk kepentingan Swasta Nomor : 583-82/101/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000.
  - Surat Pernyataan Hak Atas tanah untuk kepentingan Swasta Nomor : 583-82/102/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000.
  - Surat Pernyataan Hak Atas tanah untuk kepentingan Swasta Nomor : 583-82/103/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000.Adalah tidak benar adanya karena berdasarkan data yang kami miliki sampai dengan saat ini objek aquo belum termasuk kedalam asset milik PT. Sentul City.
6. Bahwa dengan demikian, Tergugat III tidak ada kepentingan terhadap objek aquo, dan saat ini objek aquo juga masih dikuasai oleh Tergugat II.
7. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat sebagaimana Poin 18 yang pada intinya menyatakan Tergugat III maupun Tergugat II telah



menelantarkan tanah objek sengketa dan oleh karenanya HGU No. 1 (sisa)/ Desa Curug, cidokom dan rawakalong telah hapus karena ditelantarkan. Bahwa dalil Penggugat yang mengkategorikan tanah Obyek Sengketa milik Tergugat II sebagai tanah terlantar adalah **TIDAK TEPAT**, karena sebidang tanah **untuk dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar harus memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atas usulan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi**, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6) jo. Pasal 9 ayat (1) PP Nomor 11 Tahun 2010, yang dikutip sebagai berikut :

**Pasal 8 ayat (6) PP No. 11 Tahun 2010 :**

*“(6). Apabila Pemegang Hak tetap tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.”*

**Pasal 9 ayat (1) PP no. 11 Tahun 2010 :**

*“(1). Kepala menetapkan tanah terlantar terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6).”*

Ini berarti yang berwenang untuk menetapkan atau menyatakan Obyek Sengketa tersebut sebagai tanah terlantar adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia BUKAN Penggugat

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat III.
9. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:
  - Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;



- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang di derita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur tersebut diatas bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan pada fakta hukum.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, selanjutnya Tergugat III memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memutus sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat-III beserta seluruh alasan-alasannya;
- Menyatakan Penggugat tidak memiliki Legal Standing dan kepentingan untuk mengajukan gugatan.
- Menyatakan gugatan Penggugat Kurang Pihak.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat menguasai tanah seluas  $\pm 73.968 \text{ M}^2$  bagian dari tanah Eks Perkebunan Nusantara XI yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 1/Desa Curug, Cidokom



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Rawa Kalong tanggal 14 Agustus 1981, Surat Ukur Nomor : 170/1981 seluas 8.085.100 M<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan XI (PT.P.XI) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor dengan batas-batas :

Setelah Utara : Tanah Joni Wanta;  
Setelah Timur : Sungai Kali Angke;  
Sebelah Selatan : Tanah Perkebunan;  
Sebelah Barat : Jalan Lingkar Desa.

Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga melanggar hukum gugatan aquo nota bene merupakan permasalahan penguasaan fisik yang nyata-nyata tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat sebagai lembaga pelayanan publik bidang pertanahan sebagai pencatat administrasinya;

3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat diantaranya pada petitum poin 4 mengingat disamping Sertipikat inlitis telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 20/G/2018/PTUN. tanggal 28 Juni 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 240/B/2018/PT. TUN JKT. Tanggal 22 Oktober 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 86 K/TUN/2019 tanggal 21 Maret 2019 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap/inkracht dalam gugatannya Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Pengggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;
4. Demikian halnya dengan tuntutan Penggugat pada petitum poin 5 kutip memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses dan menerbitkan sertipikat atas nama Penggugat merupakan tuntutan yang tidak relevan dan realistis serta tidak berdasar pada hukum karena faktanya sebagaimana telah didalilkan oleh Penggguat terhadap obyek sengketa sebelumnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3450, 3451, 3452, 3453, dan 3454 Desa Curug Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor atas

Halaman 43 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat namun telah dibatalkan berdasarkan Putusan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 20/G/2018/PTUN. tanggal 28 Juni 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 240/B/2018/PT. TUN JKT. Tanggal 22 Oktober 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 86 K/TUN/2019 tanggal 21 Maret 2019 Sedangkan untuk penerbitan permohonan Hak sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang diantara permohonan harus melengkapi data administrasi yang terdiri dari data fisik serta yuridis maka Turut Tergugat menolak tuntutan aquo;

5. Bahwa agar menjadi lebih jelas duduk permasalahan maka perlu disampaikan kronologis penerbitan Sertipikat atas nama Penggugat yang telah dibatal Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 20/G/2018/PTUN. tanggal 28 Juni 2018 Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 240/B/2018/PT. TUN JKT. Tanggal 22 Oktober 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 86 K/TUN/2019 tanggal 21 Maret 2019 adalah sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3450/Curug, Surat Ukur Nomor 1320/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.372 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Kabupaten Bogor Nomor 956/HGB/BPN-10.10/2017 tanggal 22-12-2017 atas nama PT. KARTIKA BUANA KELOLA;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3451/Curug, Surat Ukur Nomor 1298/Curug/2017 tanggal 20-11-2017 seluas 12.446 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Kabupaten Bogor Nomor 954/HGB/BPN-10.10/2017 tanggal 22-12-2017 atas nama PT. KARTIKA BUANA KELOLA;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3452/Curug, Surat Ukur Nomor 1322/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.388 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Kabupaten Bogor Nomor 960/HGB/BPN-10.10/2017 tanggal 27-12-2017 atas nama PT. KARTIKA BUANA KELOLA;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3453/Curug, Surat Ukur Nomor 1323/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.375 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Kabupaten Bogor Nomor 959/HGB/BPN-10.10/2017 tanggal 27-12-2017 atas nama PT. KARTIKA BUANA KELOLA;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3454/Curug, Surat Ukur Nomor 1321/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.378 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Kabupaten Bogor Nomor 955/HGB/BPN-10.10/2017 tanggal 22-12-2017 atas nama PT. KARTIKA BUANA KELOLA;

Halaman 44 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak Gugatan sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

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

1. Foto copy dari Legalisir Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Kartika Buana Kelola Nomor 5 tanggal 2 Desember 2013, diberi tanda dengan (P-1);
2. Foto copy dari surat aslinya Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia R.I Nomor AHU-66964.AH.01.01 Tahun 2015, tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda dengan (P-2);
3. Foto copy dari surat aslinya Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Kartika Buana Kelola Nomor 01 tanggal 9 Mei 2017, diberi tanda dengan (P-3);
4. Foto copy dari surat aslinya Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Kartika Buana Kelola Nomor AHU-AH-01-03.0139668, tanggal 22 Mei 2017, diberi tanda dengan (P-4);
5. Foto copy dari surat aslinya Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia R.I Nomor AHU-0011448.AH.01.02 Tahun 2017, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT.Kartika Buana Kelola tanggal 22 Mei 2017, diberi tanda dengan (P-5);
6. Foto copy dari surat aslinya Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia R.I Nomor AHU-0011448.AH.01.02 Tahun 2017, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT.Kartika Buana Kelola tanggal 22 Mei 2017, diberi tanda dengan (P-6);
7. Foto copy dari surat aslinya Sertifikat HGB Nomor 3450, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 17 Januari 2018, diberi tanda dengan (P-7);

Halaman 45 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy dari surat aslinya Sertifikat HGB Nomor 3451, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 17 Januari 2018, diberi tanda dengan (P-8);
9. Foto copy dari surat aslinya Sertifikat HGB Nomor 3452, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 23 Januari 2018, diberi tanda dengan (P-9);
10. Foto copy dari surat aslinya Sertifikat HGB Nomor 3453, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 23 Januari 2018, diberi tanda dengan (P-10);
11. Foto copy dari surat aslinya Sertifikat HGB Nomor 3454, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 17 Januari 2018, diberi tanda dengan (P-11);
12. Foto copy dari surat aslinya Izin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor 173/3201/IP/PMDN/2017, Nomor Perusahaan 11480.2017, tanggal 09 Agustus 2017, diberi tanda dengan (P-12);
13. Foto copy dari surat aslinya Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.1/001/00091/DPMPSTP/2017, tanggal 05 Oktober 2017, diberi tanda dengan (P-13);
14. Foto copy dari foto copy Berita Acara Nomor 593/276-Pem.UM, tanggal 30 Nopember 2001, diberi tanda dengan (P-14);
15. Foto copy dari foto copy Berita Acara Serah Terima Dokumen Nomor 028/5024-BPKAD, Nomor 421a/SC-DIR/XI/2018, 8 Nopember 2018, diberi tanda dengan (P-15);
16. Foto copy dari foto copy Berita Acara Nomor 548/SC-DIR/XI/2018 Nomor 496/4290.PSU.DPKPP, tanggal 8 Nopember 2018, diberi tanda dengan (P-16);
17. Foto copy dari surat aslinya dari Sekretaris Daerah Bogor, tentang Penjelasan Stauts Cadangan Tanah Makam di Kecamatan Gunungsindur Nomor 593/627-Adpem, tanggal 17 Juli 2018, diberi tanda dengan (P-17);
18. Foto copy dari foto copy Surat Gugatan Nomor 20/Pdt.2018/PTUN-BDG, tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda dengan (P-18);
19. Foto copy dari Cetak Lansung dari Website MARI, diberi tanda dengan (P-19);

Halaman 46 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto copy dari surat asli Surat Somasi (Peringatan) dari Ogy Giyatno Nomor 0025/OGY&P/S-VV/2018, kepada Direktur PT.Kartika Buana Kelola, tanggal 22 Januari 2018, diberi tanda dengan (P-21);
21. Foto copy dari surat asli Surat Somasi (Peringatan) dari Ogy Giyatno Nomor 005/OGY&P/S-II/II/2018, kepada Direktur PT.Kartika Buana Kelola, tanggal 06 Februari 2018, diberi tanda dengan (P-22);
22. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Haryadi Kumala, tanggal 17 Februari 2017, diberi tanda dengan (P-23);
23. Foto copy dari foto copy Surat Pelepasan Ha katas Tanah Nomor 13, tanggal 29 Maret 2017, diberi tanda dengan (P-24);
24. Foto copy dari foto copy Surat Izin Persetujuan yang ditanda tangani warga RT.01, RT.02, RT.03, RW.07, diberi tanda dengan P-25);

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 05 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.I-1);
2. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 05 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.I-2);
3. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 20 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.I- 3);
4. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 05 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.I-4);
5. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 05 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.I-5);

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Sertifikat HGB Nomor 3450, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 17 Januari 2018, diberi tanda dengan (T.II-1);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy dari foto copy Sertifikat HGB Nomor 3451, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 17 Januari 2018, diberi tanda dengan (T.II-2);
3. Foto copy dari foto copy Sertifikat HGB Nomor 3452, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 23 Januari 2018, diberi tanda dengan (T.II-3);
4. Foto copy dari foto copy Sertifikat HGB Nomor 3453, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 23 Januari 2018, diberi tanda dengan (T.II-4);
5. Foto copy dari foto copy Sertifikat HGB Nomor 3454, Kelurahan Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor tanggal 17 Januari 2018, diberi tanda dengan (T.II-5);
6. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 05 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.II-6);
7. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 05 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.II-7);
8. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 05 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.II-8);
9. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 05 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.II-9);
10. Foto copy dari foto copy Surat Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 20 Februari 2014, diberi tanda dengan (T.II-10);
11. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Perseroan Terbatas PT.Swakarsa Wiramandiri Nomor 63, tanggal 15 September 1993, diberi tanda dengan (T.II-11);
12. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Berita Acara Rapat PT.Swakarsa Wiramandiri Nomor 62, tanggal 13 September 1994, diberi tanda dengan (T.II-13);
13. Foto copy dari Legalisir Notaris Akta Berita Acara PT.Swakarsa Wiramandiri Nomor 41, tanggal 9 Nopember 2002, diberi tanda dengan (T.II-15);

Halaman 48 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto copy dari surat aslinya Tanda Terima Setoran (OTTO) Bank BJB, PBB Y247-0412/KCP Padjajaran, tanggal 25 Februari 2019, diberi tanda dengan (T.II-16);
15. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.Swakarsa Wiramandiri Nomor 80, tanggal 30 Oktober 2012, diberi tanda dengan (T.II-18);
16. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Akta Salinan/Grosse Nomor 05, tanggal 30 Juli 2018, Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham PT.Swakarsa Wiramandiri, diberi tanda dengan (T.II-20);
17. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Swasta Nomor 583-82/100/VI//2000, tanggal 13 Juni 2000, diberi tanda dengan (T.II-21);
18. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Swasta Nomor 583-82/101/VI//2000, tanggal 13 Juni 2000, diberi tanda dengan (T.II-22);
19. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Swasta Nomor 583-82/102/VI//2000, tanggal 13 Juni 2000, diberi tanda dengan (T.II-23);
20. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Swasta Nomor 583-82/103/VI//2000, tanggal 13 Juni 2000, diberi tanda dengan (T.II-24);
21. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Pelepasan Areal Tanah PTP XI, di Gunung Sindur Serpong Tangerang Nomor S-223/MK-016/1993, tanggal 18 Februari 1993, dari Menteri Keuangan kepada Direksi PT.Perkebunan XI, diberi tanda dengan (T.II-25);
22. Foto copy dari foto copy Taksiran Ganti Rugi Gunung Sindur Nomor PL.210/541/B/III/1994, tanggal 24 Maret 1994, diberi tanda dengan (T.II-26);
23. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak atas Tanah No.XI.U/PERJ/53/1994, tanggal 9 Juli 1994, diberi tanda dengan (T.II-27);
24. Foto copy dari Legalisir Notaris Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT Perkebunan XI Gunung Sindur Serpong Tangerang Nomor 178/SP/Kop.XI/VII/1994, tanggal 26 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-28);

Halaman 49 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Koperasi Karyawan Kantor Direksi PT.Perkebunan XI Cilenggang-Serpong, Nomor 78/Kop/SDR/XI/1994, tanggal 20 Oktober 1994, beri tanda dengan (T.II-29);
26. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah, berdasarkan Surat Keputusan Negara Agraris Nomor 21 Tahun 1994, tanggal 7 Desember 1994, diberi tanda dengan (T.II-30);
27. Foto copy dari surat aslinya Surat Tanda Terima Setoran STIS Bank BJB, tanggal 02 Mei 2018, diberi tanda dengan (T.II-31);
28. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Perjanjian Nomor XI.U/PERJ/53/1994 Nomor SP/D.IV/5254/IX/1996, tanggal 8 September 1996, diberi tanda dengan (T.II-32);
29. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Penjelasan Areal HGU Gunung Sindur Bogor Nomor SB/DIV/1997, tanggal 15 April 1997, dari PT.Perkebunan Nusantara VIII kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, diberi tanda dengan (T.II-33);
30. Foto copy dari surat aslinya Peta Plotting Penelitian, Desa Curug Kecamatan Gunung Sindur, Kab. Bogor, diberi tanda dengan (T.II-34);
31. Foto copy dari foto copy Surat Tugas Nomor 5666/ST-200.3/X/2011, tanggal 01 Nopember 2011, diberi tanda dengan (T.II-35);
32. Foto copy dari surat aslinya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 03/SK/PBTS-600/X/2019, tanggal 11 Oktober 2019, diberi tanda dengan (T.II-36);
33. Foto copy dari surat aslinya Putusan Nomor 96 K/TUN/2019, tanggal 21 Maret 2019, diberi tanda dengan (T.II-37);
34. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.20.000.000.- dari Sdr.Toni Widayanto untuk pembayaran Pohon-pohon yang ditanam oleh Koperasi Rumpun Tani, Kabupaten Bogor, tanggal 27 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-38);
35. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.80.000.000.- dari Sdr.Toni Widayanto untuk pembayaran Pohon-pohon yang ditanam oleh Koperasi Rumpun Tani, Kabupaten Bogor, tanggal 27 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-39);
36. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.60.000.000.- dari Sdr.Toni Widayanto untuk pembayaran Pohon-pohon

Halaman 50 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditanam oleh Koperasi Rumpun Tani, Kabupaten Bogor, tanggal 27 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-40);

37. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.30.000.000.- dari Sdr.Toni Widayanto untuk pembayaran Pohon-pohon yang ditanam oleh Koperasi Rumpun Tani, Kabupaten Bogor, tanggal 27 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-41);
38. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.20.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran gaji dan keamanan tanah Curug Luas  $\pm$  32 Ha di Gunung Sindur Bogor, tanggal 5 Desember 2011, diberi tanda dengan (T.II-42);
39. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.59.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran Titipan Kerohiman Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 8 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-43);
40. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.50.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran Kerohiman Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 19 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-44);
41. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.50.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran Kerohiman Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 23 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-45);
42. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.70.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran Kerohiman Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 29 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-46);
43. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.25.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran Titipan Untuk Garapan tanah Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 3 Oktober 2011, diberi tanda dengan (T.II-47);
44. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.35.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran bahan untuk pagar bamboo, kayu bangunan dan ongkos kerja Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 5 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-48);

Halaman 51 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.10.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran pembelian kayu Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 8 September 2011, diberi tanda dengan (T.II-49);
46. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.20.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran Proyek Striping Lokasi Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 9 Agustus 2012, diberi tanda dengan (T.II-50);
47. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.15.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran Biaya Stripping Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 11 Agustus 2012, diberi tanda dengan (T.II-51);
48. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.135.000.000.- dari Sdr.Toni untuk pembayaran Striping Lahan Desa Curug Gunung Sindur Bogor, tanggal 23 Agustus 2012, diberi tanda dengan (T.II-52);
49. Foto copy dari Salinan Resmi Putusan Perkara Pidana Nomor 1020K/Pid/2019, atas nama Maryamah Binti H.Rasim, tanggal 8 Oktober 2019, diberi tanda dengan (T.II-53);
50. Foto copy dari surat aslinya Pemberitahuan dimulainya penyelidikan Nomor B/192/XII/2019/Reskrim, tanggal 2 Desember 2019, diberi tanda dengan (T.II-54);

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari surat aslinya Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT.SENTUL CITY Tbk", Nomor 97, tanggal 29 Juni 2018, diberi tanda dengan (T.III-1);
2. Foto copy dari surat aslinya Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan "PT.SENTUL CITY Tbk", Nomor AHU-AH.01.03-0221422, tanggal 12 Juli 2018, diberi tanda dengan (T.III-2);
3. Foto copy dari surat aslinya Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT.SENTUL CITY Tbk", Nomor 98, tanggal 29 Juni 2018, diberi tanda dengan (T.III-3);

Halaman 52 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari surat aslinya Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan "PT.SENTUL CITY Tbk", Nomor AHU-AH.01.03-0221427, tanggal 12 Juli 2018, diberi tanda dengan (T.III-4);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa **Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;**

Menimbang, bahwa Tergugat I selain mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang sebagai berikut:

1. **Saksi UDIN SAMSUDIN**, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II dan saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III;
- Bahwa yang saksi tahu perkara ini antara PT.Swakarsa Wiramandiri dengan PT.Kartika Buana Kelola;
- Bahwa Ya saksi bekerja pada PT.Swakarsa Wiramandiri sebagai freelance pengaman lokasi;
- Bahwa Saksi bekerja pada PT.Swakarsa Wiramandiri sejak tahun 2011 dan tugas saksi sebagai menjaga lokasi PT Swakarsa Wiramandiri tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah objek perkara adalah PT.Swakarsa Wiramandiri;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah objek perkara pernah diukur oleh pihak BPN, karena pada saat itu saksi sedang berada di lokasi objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pimpinan PT.Swakarsa Wiramandiri akan tetapi saksi tahu dan kenal dengan Pak Gustiawan dan saksi yang saksi tahu Pak Gustiawan salah satu pimpinan dari PT.Swakarsa Wiramandiri;
- Bahwa tidak tahu bahwa tanah PT.Swakarsa Wiramandiri sekarang ada masalah, karena saksi hanya sebagai penjaga lokasi tanah saja;
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Polisi sehubungan dengan perkara Lurah Ibu Maryamah;

Halaman 53 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjadi tanaga keamanan di lokasi tanah objek perkara tersebut sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa saksi tahu pada saat pihak BPN melakukan pengukuran tanah objek perkara sekitar tahun 2011 tapi tanggal dan bulannya saksi sudah tidak ingat;
- Bahwa Saksi tidak tahu, pada saat petugas BPN datang siapa yang memerintahkan saksi hanya disuruh untuk mengawal petugas BPN dalam melakukan pengukuran;
- Bahwa pada saat saksi sedang menjaga tanah tersebut betul banyak
- Bahwa orang yang datang ke lokasi objek perkara dan ada yang memperlihatkan kepada saksi Akta Jual Beli tanah tersebut, akan tetapi saksi mengatakan bahwa saksi tidak ada kepentingan dan saksi hanya menjaga tanah tersebut dan silahkan saja menghubungi kantor;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa PT.Swakarsa Wiramandiri menyerahkan tanah tersebut ke PT.Sentul City dan PT.Sentul City telah menyerahkan tanah tersebut kepada Negara;

## 2. Saksi **CANDRA** dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa yang saksi tahu perkara ini antara PT.Swakarsa Wiramandiri dengan PT.Kartika Buana Kelola;
- Bahwa hubungan saksi dengan PT.Swakarsa Wiramandiri karena saksi bekerja pada PT,Swakarsa Wiramandiri sejak tahun 2015 dan menerima gaji;
- Bahwa yang saksi tahu yang menguasai tanah objek perkara PT.Swakarsa Wiramandiri dan tanah tersebut sudah dipagar;
- Bahwa saksi tahu dengan surat Pernyataan Pelepasan atas tanah karena waktu itu saksi sedang berada dirumah dan saksi kemudian ditelpon oleh Lurah yang bernama Bu Maryamah supaya saksi datang kerumah Bu Lurah dan disuruh membawa SPPH, besok harinya saksi kerumah Pak Nadjib yang sekarang sudah meninggal dunia dan menyerahkan surat SPPH tersebut, namun pada saat itu Pak Nadjib meminta uang kepada saksi dan saksi mengatakan kalau masalah uang itu bukan kapasitas saksi dan kemudian Pak Nadjib menulis surat dan supaya surat itu disampaikan kepada Bu Lurah;
- Bahwa Satu bulan setelah saksi menyerahkan SPPH tersebut kepada Pak Nadjib Bu Lurah sekitar tahun 2017 mengatakan bahwa SPPH tersebut

Halaman 54 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak bisa dibagi dan saksi disuruh kerumah Pak Nadjib, beliau pada saat itu sedang sakit strok dan disana saksi bertemu dengan isteri dan ketiga anak Pak Nadjib, kemudian Pak Nadjib langsung menanda tangani SPPH tersebut;

- Bahwa SPPH tersebut saksi serahkan lagi ke Bu Lurah dan pada saat itu beliau baca lagi dan mengatakan bahwa tanah 8 (delapan) hektar tersebut tidak bisa dibagi dan saksi disuruh kembali kerumah Pak Nadjib dan selanjutnya Bu Lurah mengatakan nanti Pak Nadjibnya akan dikasih;
- Bahwa saksi tahu Pak Gustiawan adalah orangnya PT.Swakarsa Wiramandiri;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah SPPH dari PT Swakarsa ke PT.Sentul City;
- Bahwa sejak tahun 2016 saksi tidak ada hubungan pekerjaan dengan pak Nadjib kecuali di suruh meminta tanda tangan di SPPH oleh bu Maryamah;
- Bahwa setahu saksi PT Swakarsa Wiramandiri tidak pernah mengalihkan tanahnya selain ke PT Kartika Buana Kelola;
- Bahwa benar pada surat tertanda bukti P.... ada nama saksi tertulis disitu namun surat itu tidak jadi terbit;
- Bahwa waktu itu saksi bawa Surat Pernyataan Pelepassa Hak atas tanah atas nama Kartika Buana Kelola, namun ada yang melaporkan ke Polisi, lalu surat itu saksi tarik kembali dan surat itu tidak jadi di tandatangani;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau alm Nadjib sebagai direktur pada PT Swakarsa Wiramandiri;
- Bahwa benar saksi yang mengantarkan surat SPPH ke alm Nadjib untuk ditandatangani, namun yang membuat adalah Notaris;
- Bahwa pada waktu saksi datang ke rumah almarhum Nadjib disana ada anak dan isteri alm Nadjib;
- Bahwa pada waktu Pak Nadjib menanda tangani SPPH tersebut tidak ada yang mengambil gambarnya untuk di foto;
- Bahwa pada waktu tanda tangan alm Nadjib dalam kondisi sakit stroke dan pada waktu pak Nadjib tanda tangan saksi yang mengarahkan untuk posisi tanda tangannya ada dimana;
- Bahwa pada waktu saksi bekerja pada PT Swakarsa Wiramandiri tahun 2015-2016 saksi, tidak digaji namun di kasih uang sama pak Gustiawan;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah obyek sengketa adalah tanah Negara, tahunya tanah itu adalah milik PT Swakarsa Wiramandiri;
- Bahwa bukti P-7, sampai P-11 berupa sertifikat atas tanah Negara, namun saksi tidak tahu;

Halaman 55 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat pihak **Tergugat II** juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

**1. Saksi FAUZI, BE, SH.MM**, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi perkara ini adalah perkara antara PT Swakarsa Wiramandiri dengan PT Kartika Buana Kelola;
- Bahwa saksi tahu masalah ini karena saksi dulu bekerja pada kantor BPN Kabupaten Bogor namun sekarang sudah pensiun;
- Bahwa benar, bahwa saksi yang melakukan pengukuran tanah PT Swakarsa Wiramandiri, yaitu pada tahun 2011;
- Bahwa saksi dalam melakukan pengukuran tanah tersebut 2 ( dua ) hari;
- Bahwa pada waktu saksi melakukan pengukuran tanah tersebut didampingi Kepala Desa, aparat dari Polsek, ada dari RT dan RW setempat;
- Bahwa hasilnya saksi melakukan pengukuran adalah plotting tanah dan sudah jadi;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran atas perintah Kepala BPN yang dasarnya adalah surat dari PT Swakarwa Wiramandiri;
- Bahwa hasil pengukuran tanah yang berupa plotting tersebut sekarang sudah masuk sistem ;
- Bahwa jika data plotting sudah masuk sistem BPN maka jika ada permintaan data lain akan tertolak;
- Bahwa benar bahwa bukti T2, T-3 dan T-4 berupa gambar peta adalah saksi yang membuatnya;
- Bahwa plotting tanah tersebut dalam tahun 2011 sudah masuk plotting;

**2. Saksi JOHAN WINARDI**, telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi tahu bahwa PT.Swakarsa Mandiri mempunyai tanah lebih kurang seluas 31,9 hektar yang dahulunya ditanami karet;
- Bahwa saksi tahu karena saksi lahir dan besar di Desa Curug dan sekarang Saksi tinggal di Sentul dan saksi pernah menjabat sebagai RW di Desa Curug sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2011;
- Bahwa Yang saksi tahu yang menguasai tanah tersebut adalah PT.Swakarsa Wiramandiri sampai dengan sekarang;
- Bahwa yang saksi tahu tanah tersebut pernah dilakukan proyek pemagaran oleh PT Swakarsa Wiramandiri Saksi tidak ikut akan tetapi warga ikut melakukan pemagaran tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ya saksi tahu bahwa PT. Swakarsa Wiramandiri pernah melakukan pembayaran kerohiman kepada penggarap perkebunan yang pelaksanaannya dilakukan oleh Sdr.Agustiawan;
- Bahwa Ya saksi tahu bahwa PT. Swakarsa Wiramandiri juga melakukan Pemagaran dengan tembok panel, meratakan tanah tersebut Dengan alat-alat berat sehingga menjadi rata, kosong dan bersih;
- Bahwa putusan perkara Bu Maryamah terbukti bersalah dan sekarang sedang menjadi hukuman dipenjara;
- Bahwa setahu saksi yang menjaga tanah tersebut adalah Pak Gustawan yang menjaga tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah objek perkara tersebut pernah dilakukan pengukuran oleh BPN;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah obyek sengketa adalah tanah Negara, karena saksi diberitahu oleh pak Agus;
- Bahwa Setahu saksi belum ada gugatan atas tanah obyek sengketa selain gugatan ini;
- Bahwa Agus adalah pegawai dari PT Swakarsa Wiramandiri;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah obyek sengketa di pagari keliling, dan setahu saksi tanah obyek sengketa luasnya adalah 3 há (tiga hektar);
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa adalah tanah yang lokasinya ada di dalam yang luasnya 7 há (tujuh hektar);
- Bahwa setahu saksi dulu tanah yang di dalam yang 7 há (tujuh hektar) itu dikuasai oleh PT Kartika Buana Kelola dan dulu ada plang yang dipasang dipinggir jalan sekarang sudah tidak ada dan saksi tidak tahu siapa yang mencabut plang tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan tanah objek perkara tersebut akan tetapi saksi pernah diperlihatkan Pak Agus surat Pelepasan Hak;
- Bahwa Keadaan tanah objek perkara tersebut sekarang tetap kosong dan ada bangunan rumah PT.Buana Kelola (karena tanah tersebut banyak dibangun perumahan);
- Bahwa saksi pernah melihat ada 5 sertifikat akan tetapi saksi tidak;
- Bahwa yang saksi ingat rumah-rumah yang ada dilokasi objek perkara tersebut dibangun pada tahun 2018;
- Bahwa yang saksi tahu mantan Lurah Bu Maryamah sekarang berada dipenjara;
- Bahwa tidak tahu transaksi tanah objek perkara antara siapa dengan siapa;

Halaman 57 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap objek perkara telah dilakukan  
**Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at, tanggal 14 Februari 2020;**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini tidak  
**mengajukan saksi-saksi;**

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan **Kesimpulan masing-masing pada tanggal 2 Maret 2020;**

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

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

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan segala sesuatu menyangkut formalitas sempurnanya suatu gugatan baik berdasarkan karena kewenangan jabatan (*ex-officio*) maupun karena diajukan oleh para pihak yang bersengketa dalam suatu keberatan bersama-sama surat jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, diketahui bahwa para Tergugat telah mengajukan beberapa keberatan atau eksepsi yang akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum berikut ini:

#### **1. Eksepsi Terhadap Surat Kuasa**

Menimbang, bahwa **Tergugat I** menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (5) dan ayat (9) UU No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai, didalam hal tersebut ditegaskan bahwa dalam pembubuhan tanda tangan disertai tanggal, bulan dan tahun dilakukan dengan tinta atau sejenisnya. Dan berdasarkan dalil tersebut Tergugat I menyatakan oleh karena dalam surat kuasa Penggugat tidak dilakukan sebagaimana diatur dalam pasal a quo menyebabkan surat kuasa menjadi tidak sah dan tidak memenuhi syarat formil dan terdapat suatu cacat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formil yang berakibat menjadikan gugatan penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi a quo Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait syarat-syarat yang ditentukan dalam suatu surat kuasa telah diatur secara khusus berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI antara lain:

- SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959
- SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962;
- SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan
- SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994.

Menimbang, bahwa berdasarkan ke-4 SEMA tersebut diatas, maka secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah :

1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan dalil replik Penggugat yang pada pokoknya terkait surat kuasa dapat dipedomani berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksana Tugas Bagi Peradilan, Pada Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum Romawi I Huruf D, yang menyatakan *"Di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa. Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima"*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 12 Agustus 2019, Majelis berpendapat bahwa tidak ditemukan adanya hal-hal yang menyebabkan timbulnya suatu cacat formil atas surat kuasa a quo sebagaimana telah diatur dan ditentukan secara limitatif dalam surat edaran Mahkamah Agung tersebut di atas, dengan demikian atas **eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak**;



## 2. Eksepsi Obscur Libel (Gugatan kabur/tidak jelas)

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim yang dimaksud dengan *obscur libel* dapat disebut secara sederhana sebagai “tidak jelas”, dan ketidakjelasan misalnya terletak pada:

- Hukum yang menjadi dasar gugatan,
- Ketidakjelasan mengenai objek gugatan, misalnya dalam hal tanah tidak disebutkan luas atau letak atau batas dari tanah tersebut.
- Petitum yang tidak jelas, atau
- Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawaban para Tergugat, baik **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III** telah mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur atau *obscur libel*, sebagaimana dalil Tergugat I yang menyatakan pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena kedudukan hukum Penggugat mewakili Negara atau pribadi?, serta Tergugat II dan Tergugat III menyatakan *legal standing* Penggugat dalam mengajukan gugatan tidak jelas, dan terhadap alasan-alasan yang dikemukakan para Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara, maka atas eksepsi a quo akan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi tersebut beralasan hukum untuk dikesampingkan;

## 3. Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa terkait eksepsi kurang pihak telah pula di dalilkan oleh **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan apakah suatu subjek hukum layak atau patut dijadikan pihak dalam suatu gugatan merupakan **hak penuh dari Penggugat**, selama pihak yang dijadikan Tergugat ataupun Turut Tergugat merupakan pihak yang secara *faiteljik* menguasai atau memiliki hubungan hukum baik secara fisik maupun administratif dengan objek sengketa yang diperkarakan, yang jika dalam gugatan tersebut subjek hukum terkait tidak disertakan sebagai pihak, akan menyebabkan cacat formil atas gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dalil-dalil eksepsi baik dari **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak-pihak yang didalilkan oleh para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan objek sengketa ataupun menguasai secara fisik atas objek sengketa, sehingga atas eksepsi a quo Majelis berpendapat bahwa tidak beralasan hukum dan harus **ditolak**;



## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara pihak Penggugat dan para Tergugat dan Turut Tergugat adalah mengenai bidang tanah yang dikuasai oleh Penggugat seluas 73.968 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang berlokasi di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa atas bidang tanah tersebut di atas (**selanjutnya disebut: Tanah Perkara**), pada pokoknya berdasarkan dalil-dalil posita dalam gugatannya, pihak Penggugat menyatakan Tanah Perkara merupakan Tanah Negara dan oleh karena Tanah Perkara berada dalam penguasaan Penggugat maka Penggugat Mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong cq Majelis Hakim untuk dinyatakan **sebagai pihak yang berhak menguasai dan mengajukan hak kepemilikan atas Tanah Perkara a quo**;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil posita gugatan Penggugat tersebut Terugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah membantah yang selengkapnya terlampir dalam jawabannya masing-masing;

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

- Bahwa benar bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini seluas 73.968 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang dikuasai Penggugat berlokasi di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor selanjutnya disebut **Tanah Perkara**;
- Bahwa benar, pada tahun 2018 diatas Tanah Perkara tersebut oleh Turut Tergugat telah diterbitkan 5 (lima) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat, dan ke-5 SHGB tersebut adalah :
  1. SHGB Nomor : 3450/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1320/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.375 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
  2. SHGB Nomor : 3451/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1298/Curug/2017 tanggal 20 November 2017 seluas 12.446 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
  3. SHGB Nomor : 3452/Desa Curug tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1322/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.388 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. SHGB Nomor : 3453/Desa Curug tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1323/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.375 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
5. SHGB Nomor : 3454/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1321/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.38 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
- Bahwa benar, atas terbitnya kelima Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan gugatan pembatalan atas kelima Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat dengan nomor Perkara, No.20/G/2018/PTUN-BDG Jo. Perkara Banding Nomor: 240/B/2018/PT TUN JKT Jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 86 K/TUN/2019.;
- Bahwa benar, Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor Nomor: 86 K/TUN/2019 telah mengabulkan gugatan Tergugat II untuk membatalkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara a quo terkait:
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3450/Desa.Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1320/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.372 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3451/Desa Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1298/Curug/2017 tanggal 20-11-2017 seluas 12.446. M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3452/Desa Curug, terbit tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1322/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.388 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3453/Desa Curug, terbit tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1323/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.375 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3454/Desa Curug, terbit tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1321/Curug/2018 tanggal 03-01-2018 seluas 15.378 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Halaman 62 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan dan merumuskan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

- 1. Apakah benar Penggugat merupakan pihak yang berhak atas tanah perkara?**
- 2. Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum?**

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-25;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 s/d TI-5 dan dua orang saksi yang bernama Saksi Udin Samsudin dan Saksi Candra;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TII-1 s/d TII-54 dan dua orang saksi Fauzi, BE S.H., Mm dan Saksi Johan Winardi;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TIII-1 s/d TIII-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata serta saksi-saksi yang diajukan telah disumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil dari jawab-jawab para pihak yang bersengketa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan jika terdapat relevansinya dan didukung dengan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang saling berhubungan dan akan mengesampingkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi selebihnya jika tidak memenuhi ketentuan Pasal 169 HIR dan 1905 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diamanatkan **dalam Pasal 163 HIR**, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya atas objek sengketa, dan sebelum Penggugat membuktikan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, terlebih dahulu **Penggugat wajib membuktikan memiliki dasar hukum sebagai pihak yang berhak atas Tanah Perkara atau objek sengketa;**





Menimbang, bahwa terkait dalil Penggugat pada angka 11 gugatan a quo, Penggugat **mengakui** bahwa atas 5 (lima) SHGB:

1. SHGB Nomor : 3450/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1320/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.375 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
2. SHGB Nomor : 3451/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1298/Curug/2017 tanggal 20 November 2017 seluas 12.446 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
3. SHGB Nomor : 3452/Desa Curug tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1322/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.388 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
4. SHGB Nomor : 3453/Desa Curug tanggal 23 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1323/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.375 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;
5. SHGB Nomor : 3454/Desa Curug tanggal 17 Januari 2018, Surat Ukur Nomor : 1321/Curug/2018 tanggal 3 Januari 2018 seluas 15.38 M<sup>2</sup> atas nama PT. Kartika Buana Kelola;

Telah diajukan pembatalan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung oleh Tergugat II dimana atas pengajuan gugatan tersebut telah diputuskan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Putusan Nomor: 86 K/TUN/2019, (**Vide-Bukti TII-37 Sesuai dengan asli**);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti replik Penggugat pada halaman 13 dan 14, Penggugat telah pula mendalilkan "*Bahwa sebagai penggarap yang menguasai Tanah Negara maka Penggugat memiliki hak untuk dapat mengolah dan memanfaatkan tanah dimaksud. Bahwa selain itu Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Kartika Buana Kelola yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 22 dan 27 Desember 2017 dan Surat Keputusan Bupati Bogor tanggal 5 Oktober 2017 tentang Pemberian Izin Lokasi pada PT Kartika Buana Kelola (Penggugat), tidak pernah dibatalkan oleh instansi yang menerbitkannya dan tidak ada satu pihak manapun yang pernah mengajukan pembatalan atas keputusan-keputusan dimaksud, dimana di dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 22 dan 27 Desember 2017 tegas dinyatakan bahwa tanah seluas 73.968M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang dikuasai Penggugat merupakan **TANAH NEGARA**,.....";*



Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat di atas, Majelis Hakim telah meneliti dan membaca bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi di persidangan, dan terhadap dalil replik Penggugat atas **Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Kartika Buana Kelola yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 22 dan 27 Desember 2017**, penggugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi yang mengetahui untuk menguatkan dalilnya tersebut, sedangkan terhadap dalil Penggugat atas **Surat Keputusan Bupati Bogor tanggal 5 Oktober 2017 tentang Pemberian Izin Lokasi pada PT Kartika Buana Kelola**, Majelis Hakim telah memeriksa **Bukti Surat P-13 (Sesuai dengan asli)**, namun setelah Majelis mempelajari bukti surat a quo pemberian izin lokasi berupa Penetapan atas Keputusan Bupati Kabupaten Bogor tersebut khususnya pada poin **KEDUA PULUH TIGA huruf C. secara tegas mensyaratkan** sebagai berikut:

***“Keputusan ini batal demi Hukum dan/atau dicabut/atau dibatalkan apabila:***

- a. Pemohon memberikan data-data yang tidak benar dan/atau memberikan keterangan palsu.*
- b. Pemohon tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Keputusan ini.*
- c. Terjadi permasalahan atau sengketa hukum yang berkaitan dengan dengan status bukti kepemilikan hak atas tanah yang didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.”*

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II juga telah mengajukan **bukti surat TII-36 (sesuai dengan asli)** berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 03/SA/PBTS-600/X/2019 Tentang Pembatalan SHGB Nomor: 3450, 3451, 3452, 3453, 3454/Curug An. PT Kartika Buana Kelola (Penggugat);

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum terkait **bukti surat - TII-37** berupa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), **bukti surat TII-36** berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 03/SA/PBTS-600/X/2019 Tentang Pembatalan SHGB Nomor: 3450, 3451, 3452, 3453, 3454/Curug An. PT Kartika Buana Kelola dan **bukti surat - P-13** berupa Keputusan Bupati Kabupaten Bogor yang bersyarat sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, merupakan akta otentik serta telah memenuhi syarat dalam Pasal 1888 KUH Perdata, Pasal 1870 KUH Perdata dan 165 HIR sehingga harus dianggap sebagai bukti yang sempurna, yang merupakan bukti bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang cukup



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas tanah perkara, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah gagal membuktikan sebagai pihak yang berhak atas Tanah Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan oleh Majelis Hakim bahwa Penggugat bukan sebagai pihak yang berhak atas tanah perkara maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum *a quo mutatis mutandis* terhadap dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa telah terjadi suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat dan Tergugat III patut dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus **ditolak untuk seluruhnya;**

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi (*selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi*) kepada Penggugat Konvensi (*selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi*), telah mendalilkan gugatan balasan yang secara tegas pada posita rekonvensi angka 1 (satu) menyatakan bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan membebankan beban pembuktian dalam gugatan rekonvensi ini berdasarkan Pasal 163 HIR;

Menimbang bahwa namun demikian terkait hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam konvensi dianggap telah pula dipertimbangkan dalam pertimbangan rekonvensi aquo;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa sebagai pemilik tanah perkara seluas 93,5 Ha (sembilan puluh tiga koma lima hektar) yang terletak di Desa Rawakalong Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, diperoleh dari **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT Perkebunan Nusantara XI Gunung Sindur Serpong Tangerang, No.178/SP/Kop.XI/4 Tanggal 18 Juli 1994, bukti surat TII-28, (sesuai dengan legalisir),** serta addendum Surat Perjanjian Nomor: XI.U/Perj/53/1994 Nomor: SP/D.IV/5254/1996 Tentang Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah, Tertanggal 8 September 1996 **bukti Surat TII-32, (sesuai dengan legalisir);**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi angka 7 pada pokoknya mendalilkan bahwa atas tanah perkara tidak pernah dialihkan kepada pihak lain namun Tergugat Rekonvensi melalui Turut Tergugat telah menerbitkan 5 (lima) SHGB yang telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya dalam pertimbangan konvensi dan atas pertimbangan konvensi

Halaman 66 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi



tersebut Majelis Hakim mengambil alih untuk pertimbangan hukum dalam rekonvensi aquo;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan jawabannya pada angka 4 sebagai berikut:

4. *"Bahwa memperhatikan pada petitum gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi sebagaimana dalam angka 2 halaman 15, Tergugat Rekonvensi sampaikan kembali, bahwasannya Penggugat Rekonvensi sudah tidak mempunyai hak dan wewenang atas tanah a quo, mengingat hal ini didasarkan pada:*

4.1. *Ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:*

*(1) Hak Guna Usaha hapus karena:*

a. **Berakhirnya jangka waktu** sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;

(2) **Hapusnya Hak Guna Usaha** sebagaimana di,aksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi **Tanah Negara;**

4.2. *Tergugat II telah mengalihkan tanah tersebut kepada Tergugat III berdasarkan pada:*

b. *Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 583-82/100/VI/2000 tanggal 13 Juni 2000 seluas 100.000M<sup>2</sup>;*

c. *Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 583-82/101/VI/2000 tanggal 13 Juni 2000 seluas 41.250M<sup>2</sup>;*

d. *Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 583-82/100/VI/2000 tanggal 13 Juni 2000 seluas 77.750M<sup>2</sup>;*

e. *Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 583-82/100/VI/2000 tanggal 13 Juni 2000 seluas 100.000M<sup>2</sup>;*

*Dan berdasarkan fakta tanah yang dialihkan Tergugat II kepada Tergugat III telah menjadi objek cadangan tanah makam yang dilakukan PT. Bukit Sentul, Tbk (d/h PT Royal Sentul Highland) kini PT Sentul City, Tbk (Tergugat III) untuk diserahkan pada Pemerintah Kabupaten Bogor sesuai dengan Berita Acara Nomor 593/276-Pem.um tentang Penyerahan Cadangan Tanah Makam dari PT*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bukit Sentul, Tbk (d/h PT Royal sentul Highland) kini PT Sentul City, Tbk (Tergugat III) kepada Pemerintah Kabupaten Bogor tanggal 30 November 2001”;*

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat Rekonvensi terkait bahwa Penggugat Rekonvensi sudah tidak mempunyai hak dan wewenang atas tanah a quo, didasarkan pada ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Majelis Hakim tidak sependapat karena tidak beralasan hukum jika pihak Tergugat Rekonvensi sendiri tidak memiliki dasar alas hak yang jelas atas tanah perkara, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan konvensi yang pada pokoknya bahwa alas hak Tergugat Rekonvensi berupa 5 (lima) SHGB telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Putusan Nomor: 86 K/TUN/2019 **bukti surat TII-37 (sesuai dengan asli)** dan juga dikuatkan dengan **bukti surat TII-36 (sesuai dengan asli)** berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 03/SA/PBTS-600/X/2019 Tentang Pembatalan SHGB Nomor: 3450, 3451, 3452, 3453, 3454/Curug An. PT Kartika Buana Kelola (Penggugat) sehingga berimplikasi terhadap dokumen-dokumen turutan-turutannya maupun surat-surat terkait yang berhubungan dengan timbulnya SHGB Nomor: 3450, 3451, 3452, 3453, 3454/Curug An. PT Kartika Buana Kelola (Penggugat) tersebut harus pula **dinyatakan untuk tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas dalil bantahan Tergugat Rekonvensi mengenai dugaannya kepada Penggugat Rekonvensi, bahwa telah mengalihkan tanah perkara kepada Tergugat III, Penggugat Rekonvensi mendalilkan dalam dupliknya khususnya pada angka 16 (enam belas) yang pada pokoknya menyatakan *“Bahwa yang menandatangani ke-empat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta adalah Haryadi Kumala mewakili atas nama PT Swakarsa Wiramandiri dan Cahyadi Kumala mewakili atas nama PT. Bukit Sentul Tbk, akan tetapi berdasarkan fakta yuridis pada tahun 2000, Sdr. Haryadi Kumala sudah tidak tercantum dan menjabat sebagai Direktur PT. Swakarsa Wiramandiri”*;

Menimbang, bahwa atas dalil duplik Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, telah dikuatkan dengan diajukannya **bukti surat TII-14 (sesuai dengan asli) dan TII-15 (sesuai dengan asli)** oleh Penggugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat alasan-alasan dari bantahan Penggugat Rekonvensi atas bantahan Tergugat Rekonvensi dalam repliknya, didasarkan dengan 2 (dua) alat bukti berupa akta otentik sehingga atas pembuktian dari bukti-bukti surat a

Halaman 68 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi





quo memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*Volledig bewijskracht*), dan atas dasar pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil bantahan Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum untuk diterima dan **harus dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi membantah dalil-dalil gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi dengan menyatakan bahwa "*Berdasarkan fakta tanah yang dialihkan Tergugat II kepada Tergugat III telah menjadi objek cadangan tanah makam yang dilakukan PT. Bukit Sentul, Tbk (d/h PT Royal Sentul Highland) kini PT Sentul City, Tbk (Tergugat III) untuk diserahkan pada Pemerintah Kabupaten Bogor sesuai dengan Berita Acara Nomor 593/276-Pem.um tentang Penyerahan Cadangan Tanah Makam dari PT Bukit Sentul, Tbk (d/h PT Royal sentul Highland) kini PT Sentul City, Tbk (Tergugat III) kepada Pemerintah Kabupaten Bogor tanggal 30 November 2001*", hanya didasarkan kepada bukti surat **P-14 berupa foto kopi** tanpa dapat diperlihatkan aslinya, sehingga tidak memenuhi syarat sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 1888 KUH Perdata**, sehingga patut untuk dikesampingkan sebagai bukti surat, hal mana telah ditegaskan dalam suatu **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609/K/Pdt/1985** dengan kaidah hukum "*Surat Bukti Foto Kopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada aslinya harus dikesampingkan sebagai suatu surat bukti*", dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka dalil-dalil bantahan Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum untuk diterima dan harus dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa **Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan gugatan rekonvensinya dan Tergugat Rekonvensi telah gagal membuktikan jawabannya, sehingga atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi layak dan patut untuk diterima dan dikabulkan**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap **petitum ke-2 (kedua)** gugatan rekonvensi a quo Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya selaku pihak yang berhak atas tanah perkara maka petitum a quo cukup beralasan untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonvensi pada **poin ke-3 (ketiga), poin ke-4 (empat), poin ke-6 (keenam) dan poin ke-7 (ketujuh)** telah dipertimbangkan baik dalam pertimbangan konvensi maupun dalam pertimbangan rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang telah memenuhi nilai



kekuatan pembuktian yang sempurna (*Volledig bewijskracht*), namun demikian terhadap petitum a quo yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan tidak sah dan cacat hukum, Majelis menafsirkan bahwa yang dimaksud adalah sebagai tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan pertimbangan tersebut maka terhadap petitum reconvensi **poin ke-3 (ketiga), poin ke-4 (empat), poin ke-6 (keenam) dan poin ke-7 (ketujuh)** cukup beralasan hukum **untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat Reconvensi telah gagal membuktikan dalil-dalil jawabannya maka terhadap **Poin ke-5 (kelima)** dari petitum gugatan reconvensi aquo cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum Penggugat Reconvensi **poin ke-8** (kedelapan) oleh karena materi gugatan a quo mengenai suatu perbuatan melawan hukum maka cukup beralasan untuk menjamin pelaksanaan putusan jika pihak yang kalah dibebankan untuk membayar uang paksa atau dwangsom yang besarnya sebanyak Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) /per-hari atas kelalaiannya dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap beralasan hukum **untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum gugatan reconvensi seluruhnya telah dipertimbangkan dan beralasan hukum maka terhadap petitum pada **poin ke-1 (kesatu)** beralasan hukum untuk **dikabulkan**;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konvensi pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi telah ditolak dan merupakan pihak yang kalah sedangkan pihak Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi II telah berhasil membuktikan gugatan reconvensinya dan merupakan pihak yang menang, maka berdasarkan **Pasal 181 ayat (1) HIR** pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang selengkapny akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam HIR, KUH Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

##### **Dalam KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III

##### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Dalam REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) adalah pemilik atas tanah pemanfaatan tanah seluas **93,5 Ha** yang terletak di Kecamatan Gunung Sindur kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, diperoleh dari **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah PT.Perkebunan XI Gunung Sindur Serpong Tangerang. Nomor : 178/SP/Kop.XI/VII/94 tanggal 18 Juli 1994**, yang diwakili oleh A. Syamsudin Bsc selaku Ketua Koperasi karyawan PT. Perkebunan XI, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI dan Ir. Burhanuddin, selaku Direktur Utama PT. Swakarsa Wiramandiri dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Swakarsa Wiramandiri., dan telah ada addendum didalam **Surat Perjanjian Nomor : XI.U/Perj/53/1994, Nomor : SP/D.IV/5254/1996 Tentang Surat Perikatan untuk melakukan pelepasan/penyerahan dan penerimaan hak atas tanah, tertanggal 8 September 1996** yang ditanda tangani oleh Ir. H. Imam Wahyudi, Direktur SDM & Umum PT. Perkebunan Nusantara VIII dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Perkebunan Nusantara VIII (semula PTP.XI) dan H.A Syamsudin B.Bsc, Ketua Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan PT. Perkebunan XI, didalam isi perjanjian tersebut kedua pihak bersepakat untuk menyesuaikan penyebutan nama-nama desa di wilayah kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, yang dituangkan dalam bentuk Addendum terhadap Surat Perikatan No. XI.U/PERJ/53/1994 tanggal 9 Juli 1994, **didalam Pasal 1 b** berbunyi : Tanah tersebut terletak di Desa Rawakalong, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang diperoleh berdasarkan surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.13/HGU/DA/76 tanggal 18 Mei 1976, **Pasal 1 b dirubah menjadi** : Tanah tersebut terletak di :

Desa Rawakalong seluas	= 7,6250 Ha
Desa Pangasinan seluas	= 51.5000 Ha
Desa Pedurenan seluas	= 2.5300 Ha
<b>Desa Curug seluas</b>	<b>= 31.9000 Ha</b>
<hr/>	
Jumlah	<b>= 93.5550 Ha</b>



4. Menyatakan kelima Surat Pemindahan dan Penyerahan:
- Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 194/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
  - Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 196/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
  - Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 197/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
  - Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 198/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),
  - Surat Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 211/DIRUT/SWM/II/2014, tanggal 5 Februari 2014 (05-02-2014),

**Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta seluruh dokumen turutan-turutannya;**

5. Menyatakan keempat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta :
- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/100/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2;
  - Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/101/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 41.250 M2;
  - Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/102/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 77.750 M2;
  - Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 583-82/103/VI/2000, tanggal 13 Juni 2000, seluas 100.000 M2;

**Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta seluruh dokumen turutan-turutannya;**

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari atas kelalaian jika tidak melaksanakan isi putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap;

**Dalam KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 5.081.000,- (lima juta delapan puluh satu ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 oleh Majelis Hakim, Darius Naftali, SH MH sebagai Hakim Ketua Sidang, Ben Ronald P. Situmorang SH MH dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 7 November 2019, putusan tersebut pada **hari Senin, tanggal 6 April 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Darius Naftali SH MH dengan dihadiri oleh Hakim Anggota I Firman K. Tjindarbumi, S.H., Hakim Anggota II Liena S.H. M.Hum., Zuherma, S.H. Panitera Pengganti, Kuasa pihak Tergugat I dan Tergugat II. Dan Tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat III maupun Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Firman K. Tjindarbumi, S.H.

Darius Naftali, S.H., M.H.

Liena, S.H. M.Hum.

Panitera Pengganti,

Zuherma, S.H.

## Perincian Biaya:

1. Materai.....: Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....: Rp. 10.000,00
3. Proses.....: Rp. 75.000,00
4. PNBP Panggilan.....: Rp. 50.000,00
5. PNBP PS.....: Rp. 10.000,00
6. Biaya Panggilan.....: Rp. 1.900.000,00
7. Biaya PS.....: Rp. 3.000.000,00
- Jumlah.....: Rp. 5.081.000,00

Halaman 73 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Cbi