



PUTUSAN

Nomor : 389 /Pdt.G/2021/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:

IR HADIAN PRAMUDITA, bertempat tinggal di Jalan Kemang Utara VIII

Nomor: 46 ZZ Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jaja Setiadijaya, S.H., Hasrul, S.H., Erwin Ardianto Utomo, DS.H., Syaiful Ulum, S.H., Sarianto, S.H., Wido Darna, S.H. dan Febriansyah Fitrah, S.H., Para Advokat, berkantor di Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH) Alumni Fakultas Hukum Muhammadiyah Jakarta beralamat di Jalan Sriwijaya IV Nomor: 1 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2021 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT SENTUL CITY, Tbk, berkedudukan di Sentul City Building, Jalan

MH. Thamrin Kav. 8 Sentul City, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang diwakili oleh Tjetje Muljanto, Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahang Pradata, S.H., Faisal Farhan, S.H., M.H. dan Ridho Ilham, S.H., M.Kn., Para Advokat, beralamat di Gedung Verdura Jalan Raya Babakan Madang Nomor: 40 Citaringgul Babakan Madang Kabupaten Bogor Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021, yang kemudian Ahang Pradata, S.H. memberikan kuasa khusus substitusi kepada Aris Fadhila, S.H., Advokat beralamat di Kompleks Pinang Griya Ciledung Jalan Merpati Puri Raya Blok B, RT007/RW.005 Kelurahan Pinang Kecamatan Pinang Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



2. **AHLI WARIS H. MASYKUR HUDAYA, yaitu HJ. JURIAH, YANTO BIN MASYKUR, BAMBANG BIN MASYKUR, TUTIK BINTI MASYKUR**, bertempat tinggal di Kp. Wates RT.04/01 Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
3. **H. ANDI JUNAEDI**, bertempat tinggal di Kp. Pasir Karet RT.06/04 Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;
4. **KEPALA DESA BOJONG KONENG**, berkedudukan di Jalan Air Terjun Nomor 1 Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Afdhal, S.H., Dedy J.S. Jachya, S.H., Rocky Salman, S.H., Mangontang Silitonga, S.H. dan Fauzan Ma'ruf, S.H., Para Advokat dari Kantor AFDHAL & DEDY LAW FIRM, beralamat di Komplek Perkantoran Yayasan Darul Aitam Jalan KH. Mas Mansyur Nomor. 47 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2021 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;
5. **KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa khusus atau tugas kepada Sri Dewi Marlina Putri, S.H., M.H., Aria Wijaya, S.H., Upi Surasti, S.H., Zulasma Fadrijah, S.H., Akram Zulkifli, S.H., Fariz Indra Malik, S.H., Robhy Haryanto, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 3337/SKU-MP.01.02/XII/2021 tanggal 2 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 17 November 2021 dalam Register Nomor 389/Pdt.G/2021 yang kemudian gugatan tersebut diperbaiki pada tanggal 20 Januari 2022, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah selaku pemilik tanah garapan seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor ;

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

Untuk selanjutnya disebut **Objek Gugatan**;

2. Bahwa tanah Objek Gugatan seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ tersebut diperoleh PENGGUGAT dari Para Penggarap sebelumnya yaitu AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, sebagai berikut:

2.1. Bahwa pada tahun 2009 PENGGUGAT telah memperoleh tanah garapan dari H. Masykur Hudaya (AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I) terdiri atas beberapa bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB yaitu sebagai berikut:

- a. SPPT Nomor: 026-0181 seluas 13.000 M2
- b. SPPT Nomor: 026-0182 seluas 5.000 M2
- c. SPPT Nomor: 026-0183 seluas 1.350 M2
- d. SPPT Nomor: 026-0184 seluas 6.000 M2
- e. SPPT Nomor: 026-0185 seluas 3.000 M2
- f. SPPT Nomor: 026-0186 seluas 1.350 M2
- g. SPPT Nomor: 026-0187 seluas 1.000 M2

dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah garapan H. Uwim/Rodip
- Sebelah selatan : Tanah garapan Endang/Sugito
- Sebelah timur : Tanah garapan H. Masykur Hudaya

Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat : Tanah garapan Ro,i/Elon

Semuanya terletak di Blok 026 Kp Cikeas RT. 02/10 Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

Bahwa menurut keterangan AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I dalam Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 7 Oktober 2009 yang dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng, menerangkan bahwa AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I benar pemilik tanah Garapan tersebut, tanah tersebut dalam keadaan tidak sengketa, tidak sedang dijaminkan dan atau digadaikan kepada pihak lain, tidak pernah diperjualbelikan atau tidak pernah menerima uang muka dari pihak lain dan belum pernah dibebaskan sebelumnya oleh pihak manapun ;

Bukti P – 1 : Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan Tanggal 7 Oktober 2009 yang dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng Nomor 52.a/008/X/2009;

Bukti P – 2 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa Dari H. MASYKUR HUDAYA/ AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I tertanggal 7 Oktober 2009 yang dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng Nomor 52.a/008/X/2009;

2.2. Bahwa pada tahun 2009 PENGUGAT telah memperoleh tanah garapan dari H. Masykur Hudaya/AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I dengan luas \pm 27.000 M² terdiri atas beberapa bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB yaitu sebagai berikut:

- a. SPPT Nomor : 026-0179 seluas 15.000 M2
- b. SPPT Nomor : 026-0180 seluas 12.000 M2

dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah garapan Sudianto
- Sebelah selatan : Tanah garapan Sogito
- Sebelah timur : Tanah Garapan H. Agus/Jalan Desa
- Sebelah barat : Tanah garapan H. Masykur Hudaya

Terletak di Blok 026 Kp Cikeas RT. 02/10 Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

Bahwa menurut keterangan AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I dalam Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 7 Oktober

Halaman 4 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



2009 Surat Pernyataan AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I tertanggal 25 Agustus 1998 yang dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng, menerangkan bahwa AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I benar pemilik tanah Garapan tersebut, tanah tersebut dalam keadaan tidak sengketa, tidak sedang dijaminkan dan atau digadaikan kepada pihak lain, tidak pernah diperjualbelikan atau tidak pernah menerima uang muka dari pihak lain dan belum pernah dibebaskan sebelumnya oleh pihak manapun ;

Bukti P – 3 : Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan Tanggal 7 Oktober 2009 yang dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng Nomor 53.a/008/X/2009;

Bukti P – 4 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa Dari H. MASYKUR HUDAYA/ AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I tertanggal 7 Oktober 2009 yang dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng Nomor 53.a/008/X/2009;

Bukti P – 5 : Surat Pernyataan AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I tertanggal 25 Agustus 1998 yang diketahui Kepala Desa dan dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng;

2.3. Bahwa pada tahun 2010 PENGUGAT telah memperoleh tanah garapan dari H. Andi Junaedi/TURUT TERGUGAT II dengan luas $\pm 7.000 \text{ M}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah garapan Emin.
- Sebelah selatan : Tanah garapan Rudi/jalan.
- Sebelah timur : Tanah garapan H. Agus.
- Sebelah barat : Tanah garapan H. Andi.

Terletak di Blok 26 Gunung Batu RT. 02/11 Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

Bahwa menurut keterangan TURUT TERGUGAT II dalam Surat Pernyataan Pernyataan Penggarap tertanggal 04 Juni 2010 yang turut menyetujui Ketua RT, Ketua RW, Kepala Dusun V dan diketahui Kepala Desa Bojong Koneng yang dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng, menerangkan bahwa tanah tersebut telah digarap sejak tahun **2003**, tanah tersebut tidak

Halaman 5 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



dalam keadaan sengketa baik mengenai luas maupun batas-batasnya dengan pihak lain, **serta tidak pernah digadaikan ataupun diperjualbelikan/operalkan** serta telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Berjalan ;

Bahwa keterangan-keterangan tersebut di atas telah sesuai bahkan dikuatkan dengan Surat Keterangan Kepala Desa Bojong Koneng tanggal 04 Juni 2010 yang menegaskan bahwa **Tanah Garapan tersebut benar-benar Garapan H. ANDI JUNAEDI dan terdaftar pada agenda Desa Bojong Koneng ;**

Bukti P – 6 : Surat Pernyataan Oper Alih Garapan dari H. ANDI JUNAEDI kepada IR HADIAN PRAMUDITA Tanggal 04 Juni 2010 yang dicatitkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng Nomor 18.a/008/VI/2010 ;

Bukti P – 7 : Surat Pernyataan Penggarap yang dibuat oleh H. ANDI JUNAEDI/TURUT TERGUGAT II tertanggal 04 Juni 2010 yang turut menyetujui Kerua Rt, Ketua RW, Kepala Dusun V dan diketahui Kepala Desa serta dicatitkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng;

Bukti P – 9 : Surat Keterangan Kepala Desa Bojong Koneng Nomor 18.a/VI/2010 Tertanggal 04 Juni 2010 ;

2.4. Bahwa pada tahun 2010 PENGUGAT telah memperoleh tanah garapan dari H. Andi Junaedi/TURUT TERGUGAT II dengan luas $\pm 7.585 \text{ M}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebalah utara : Tanah garapan Hadian
- Sebelah selatan : Tanah garapan Hadian
- Sebalah timur : Tanah garapan Hadian
- Sebelah barat : Tanah garapan Hadian

Terletak di Blok 26 Gunung Batu RT. 02/11 Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

Bahwa menurut keterangan TURUT TERGUGAT II dalam Surat Pernyataan Pernyataan Penggarap tertanggal 04 Juni 2010 yang turut menyetujui Ketua RT, Ketua RW, Kepala Dusun V dan diketahui Kepala Desa Bojong Koneng yang dicatitkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng, menerangkan bahwa tanah



tersebut telah digarap sejak tahun **2003**, tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa baik mengenai luas maupun batas-batasnya dengan pihak lain, **serta tidak pernah digadaikan ataupun diperjualbelikan/operasikan** serta telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Berjalan ;

Bahwa keterangan-keterangan tersebut di atas telah sesuai bahkan dikuatkan dengan Surat Keterangan Kepala Desa Bojong Koneng tanggal 04 Juni 2010 yang menegaskan bahwa **Tanah garapan tersebut benar-benar garapan H. ANDI JUNAEDI/TURUT TERGUGAT II dan terdaftar pada agenda Desa Bojong Koneng ;**

Bukti P – 10 : Surat Pernyataan Oper Alih Garapan dari H. ANDI JUNAEDI kepada IR HADIAN PRAMUDITA Tanggal 04 Juni 2010 yang dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng Nomor 17.a/008/VI/2010 ;

Bukti P – 11 : Surat Pernyataan Penggarap yang dibuat oleh H. ANDI JUNAEDI/TURUT TERGUGAT II tertanggal 04 Juni 2010 yang turut menyetujui Ketua Rt, Ketua RW, Kepala Dusun V dan diketahui Kepala Desa serta dicatatkan dalam Administrasi Desa Bojong Koneng;

Bukti P – 12 : Surat Keterangan Kepala Desa Bojong Koneng Nomor 17.a/VI/2010 Tertanggal 04 Juni 2010 ;

3. Bahwa tanah Obyek Gugatan tersebut diatas sejak perolehannya dari PARA TURUT TERGUGAT hingga sekarang dalam penguasaan dan penggarapan PENGUGAT untuk area kebun/penghijauan dan tempat peristirahatan. Sehingga dengan demikian Tanah Obyek Gugatan *a quo* seluruhnya telah dikuasai oleh Para Penggarap sebelumnya sejak tahun 1945 secara terus menerus sampai saat dilanjutkan oleh PENGUGAT, hal mana juga dibuktikan dengan dibayarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) semula SPPT PBB atas nama PARA TURUT TERGUGAT kemudian telah dibaliknama ke atas nama PENGUGAT ;

Bukti P – 13a : SPPT PBB Tahun

Bukti P – 13b : Bukti Lunas Pembayaran PBB Tahun

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



4. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan sebagaimana diuraikan pada angka 1 s.d 3 di atas, telah lebih dari 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut tanpa ada keberatan dari pihak manapun PENGGUGAT dan atau Para Penggarap sebelumnya (AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II) secara sah dan penuh itikad baik menguasai serta menggarap Tanah Obyek Gugatan *a quo* ; Hal mana cukup untuk membuktikan adanya Hak Utama atau Hak PENGGUGAT atas tanah garapan (Obyek Gugatan) tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa *"Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:*
- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya."*
5. Oleh karena itu, beralasan dan berdasar hukum apabila PENGGUGAT dinyatakan sebagai Pemegang Hak Prioritas untuk mengajukan kepada Negara melalui TURUT TERGUGAT IV permohonan pengakuan atas tanah Obyek Gugatan *a quo* yaitu :
- Tanah Garapan di atas Tanah Negara seluas \pm 72.285 M² (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :**
- **Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudioanto dan Perkampungan warga;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Sebelah Selatan** : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- **Sebelah Barat** : Perkampungan Warga dan Selokan
- **Sebelah Timur** : Jalan Desa ;

6. Bahwa selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun terakhir objek gugatan *a quo* telah dikuasai oleh AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II hingga beralih kepada PENGGUGAT tidak pernah ada keberatan atau klaim dari pihak manapun, tiba-tiba PENGGUGAT disomasi dan diancam oleh TERGUGAT sebagaimana surat somasinya Nomor 457/SC-LND/VI/2021 tertanggal 30 Agustus 2021 untuk membongkar bangunan dan atau mengosongkan tanah Garapan Penggugat tersebut dalam waktu 7 X 24 Jam jika tidak akan dipidanakan, karena menurut TERGUGAT Obyek Gugatan *a quo* berada di atas tanah Sertipikat HGB Nomor 2412/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT ;

Bukti P – 14 : Surat Somasi TERGUGAT kepada PENGGUGAT Nomor 129/SC-LND/VII/2021 tertanggal 28 Juli 2021

7. Bahwa terhadap surat somasi tersebut, PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan tanggapan sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 19 Agustus 2021 dan Surat Tanggapan Somasi tertanggal 06 September 2021 Yang isinya menolak pengusiran dan pembongkaran tersebut dengan alasan-alasan sebagaimana tercantum dalam gugatan diatas, kemudian memperingatkan balik kepada TERGUGAT untuk tidak melakukan Tindakan yang merugikan hak-hak PENGGUGAT serta melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bukti P – 15 : Surat Tanggapan Somasi dari Kuasa Hukum PENGGUGAT kepada TERGUGAT tertanggal 06 September 2021;

8. Bahwa selanjutnya TERGUGAT tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT bahkan dengan melanggar hak-hak PENGGUGAT serta peraturan perundang-undangan, dengan arogansi dan kesombongannya pada sekitar bulan September 2021 TERGUGAT melakukan pengosongan

Halaman 9 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/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)



dan pembongkaran paksa sebagian Obyek Gugatan *a quo* dengan cara merubuhkan pepohonan, membongkar dan meratakan tanah dengan menggunakan alat-alat berat serta memasang patok-patok batas diatas tanah Obyek Gugatan milik PENGGUGAT *a quo* ;

9. Bahwa dalam Hukum Tanah Nasional menganut Asas Pemisahan Horizontal, yang dimungkinkan terdapatnya dua pemilikan yang berbeda antara segala sesuatu yang berada diatas bidang tanah, dengan pemilikan atas tanahnya . Selain itu, jika merujuk pada Konstitusi Negara yaitu UUD 1945 Pasal 33 menegaskan bahwa penggunaan dan pemanfaatan bumi/tanah adalah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat ;

Oleh karena itu janganlah dalam keadaan biasa atau keadaan normal, dalam keadaan Negara membutuhkan untuk kepentingan umum sekalipun, pengambil-alihan atas bidang-bidang tanah wajib dilakukan dengan terlebih dahulu membersihkan hak-hak masyarakat dengan memberikan ganti rugi yang layak/ganti untung kepada setiap masyarakat yang berada di atas tanah tersebut, dengan mengedepankan musyawarah untuk penentuan nilai atau besaran ganti ruginya ;

Apalagi dalam hal ini hanya untuk kepentingan bisnis TERGUGAT yang orientasinya keuntungan semata, bukan untuk kesejahteraan sosial/kemakmuran rakyat banyak sebagaimana dimaksud Pasal 33 UUD 1945, maka Tindakan TERGUGAT melakukan pengambil-alihan, pembongkaran dan pengosongan secara paksa tanah Obyek Gugatan *a quo* yang jelas-jelas diatasnya terdapat hak-hak PENGGUGAT sebagai Penggarap/Bezitter yang sah atas Obyek Gugatan *a quo* sejak tahun 1945 sebagaimana diuraikan di atas ; Maka perbuatan TERGUGAT tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Orechts Matigedaad*) yang sangat merugikan PENGGUGAT ;

10. Lagipula berdasarkan Surat Somasi dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT (vide : Bukti P – 14) bahwa TERGUGAT mengklaim tanah obyek gugatan *a quo* atas dasar Sertipikat HGB Nomor 2412/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT, dengan data tersebut dihubungkan fakta-fakta dibawah ini, maka dapat diketahui hal-hal yang menunjukkan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechts Matigedaad*) tidak hanya ketika melakukan pengambil-alihan,

Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



pembongkaran dan pengosongan secara paksa tanah Obyek Gugatan *a quo* akan tetapi termasuk hal-hal berikut ini :

10.1. Bahwa jika benar TERGUGAT memperoleh HGB Nomor 2412/Bojong Koneng sejak tahun 1994 akan tetapi pada kenyataannya sejak diperolehnya hingga sekarang tidak pernah menguasai dan memanfaatkan tanah obyek gugatan *a quo*, hal ini dibuktikan bahwa yang sebenarnya melakukan penguasaan dan penggarapan serta pemanfaatan obyek gugatan *a quo* adalah PENGGUGAT dan penggarap sebelumnya termasuk AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II sejak tahun 1945 sampai sekarang secara terus menerus dan tidak terdapat keberatan sama sekali dari TERGUGAT atau pihak manapun sebagaimana diuraikan dalam gugatan di atas; Oleh karena itu, selama hampir 30 (tiga puluh) tahun TERGUGAT terbukti dengan jelas dan terang benderang telah menelantarkan tanah obyek gugatan *a quo* sejak tahun 1994 hingga sekarang ;
Bahwa penelantaran tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT sejak tahun 1994 tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang karenanya TERGUGAT telah kehilangan haknya atas tanah *a quo* sebagaimana ditentukan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang menegaskan :

“Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a....,*
- b....,*
- c....,*
- d....,*
- e. Ditelantarkan”;*

10.2. Selain itu, TERGUGAT juga telah melakukan perbuatan melawan hukum sejak sebelum memperoleh HGB tersebut sebab TERGUGAT tidak pernah menguasai tanah garapan (Obyek Gugatan) tersebut sebelum TERGUGAT memohon hak pada tahun 1994, padahal berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara, ditegaskan :

Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



“Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon...”;

Bahwa merujuk isi Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tersebut, maka bermakna bahwa TERGUGAT sebagai pemohon sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) harus menguasai tanah yang dimohon yang dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa isi Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tersebut bermakna pula bahwa TERGUGAT harus membuktikan data yuridis dan data fisik yang menegaskan bahwa benar TERGUGAT sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) *a quo*, TERGUGAT harus menguasai (menduduki) fisik objek gugatan *a quo* ;

Adapun dalam hal pengusai atau menduduki fisik atas tanah haruslah didasarkan atas penguasaan selama 20 (dua puluh) tahun berturut tanpa keberatan dari pihak manapun sebagaimana dimaksud oleh Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

In casu, bagaimana mungkin TERGUGAT menguasai atau menduduki Obyek Gugatan *a quo* sedangkan pada kenyataan yang sebenarnya bahwa PENGUGAT dan atau Penggarap sebelumnya/ PARA TURUT TERGUGAT-lah yang telah menguasai, menggarap dan memanfaatkan Obyek Gugatan *a quo* sejak tahun 1945 hingga sekarang sebagaimana diuraikan dalam gugatan di atas ;

- 10.3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas dihubungkan dengan historisnya Obyek Gugatan *a quo* sebelumnya merupakan Tanah Negara yang berasal dari Konversi hak Barat yaitu Ex-Tanah Eigendom Verponding/Verponding Barat yang sejak tahun 1945 dikuasai oleh para penggarap sebelumnya yang kemudian dilanjutkan PENGUGAT sampai sekarang ;

Bahwa dalam tenggang waktu sejak tahun 1945 s.d 1994 TERGUGAT tidak pernah menguasai dan menduduki fisik tanah tersebut serta belum pernah memperoleh hak apapun atas tanah

Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



tersebut (Obyek Gugatan), justru PENGGUGAT atau para penggarap sebelumnya (PARA TURUT TERGUGAT)-lah yang terbukti telah menguasai, menggarap dan memanfaatkan tanah Obyek Gugatan *a quo* sejak tahun 1945 sampai sekarang (vide : Bukti P – 1 s.d P – 13) ;

- 10.4. Bahwa oleh karena sejak tahun 1945 hingga sekarang tanah Obyek Gugatan *a quo* berada dalam kekuasaan dan diduduki oleh PENGGUGAT dan atau Para Penggarap sebelumnya termasuk AHLI WARIS TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, maka seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT IV) memberikan terlebih dahulu hak prioritas kepada PENGGUGAT untuk mengajukan hak atas tanah Obyek Gugatan *a quo* dari Pihak Lain yang tidak menguasai tanah Obyek Gugatan termasuk TERGUGAT ;

Sehingga dengan demikian permohonan hak atas tanah Obyek Gugatan *a quo* yang menjadi dasar diterbitkannya Sertipikat HGB Nomor 2412/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT pada tahun 1994, bertentangan dengan Pasal 5 Keputusan Presiden R.I. Nomor 32 Tahun 1979 dan Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 yang berbunyi :

- Pasal 5 Keputusan Presiden R.I. Nomor 32 Tahun 1979
“Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki Rakyat, akan diberikan prioritas kepada Rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.”
- Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979
(1) *“Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang dimaksudkan dalam Pasal 1, yang menurut peraturan perundangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai*



berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah.

(2) Jika di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka pemohon hak baru tersebut wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.”

Sehingga dengan demikian pemberian Hak Guna Bangunan kepada TERGUGAT *a quo* mengandung cacat hukum yang jelas dan nyata sehingga beralasan apabila dinyatakan Sertipikat HGB Nomor 2412/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengikat tanah Obyek Gugatan *a quo* ;

11. Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang diuraikan pada angka 8, 9 dan 10 gugatan di atas, beralasan dan berdasar hukum apabila TERGUGAT dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*) ;
12. Bahwa menurut Yurisprudensi Tetap di Indonesia yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan (tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :
 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
 2. Melanggar hak subyektif orang lain atau
 3. Melanggar kaidah tata susila atau
 4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga seharusnya masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Bahwa, ke-empat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya Perbuatan Melawan Hukum tidak disyaratkan adanya ke-empat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhi salah satu kriteria itu secara alternative telah terpenuhi pula suatu Perbuatan Melawan Hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya Dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung R.I., Tahun 1991, hal. 121) ;



13. Bahwa selain itu, untuk menentukan apakah suatu tindakan hukum seseorang bersifat melawan hukum haruslah diperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata : "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" ; Dengan demikian ada 4 (empat) unsur dalam suatu perbuatan melawan hukum yaitu :
1. Adanya perbuatan melawan hukum ;
 2. Adanya kerugian ;
 3. Adanya kesalahan ;
 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.
14. Bahwa oleh karena itu beralasan dan berdasar hukum apabila Hakim Majelis Yang Terhormat menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) yang merugikan PENGUGAT ;
15. Adapun kerugian yang diderita PENGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT *a quo* berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial, yaitu sebagai berikut :
- a. Kerugian materiil adalah hilangnya hak prioritas dan kepemilikan PENGUGAT atas tanah Obyek Gugatan beserta seluruh potensi keuntungan atas tanah seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagaimana telah didalilkan di atas yang telah dirampas atau diserobot, dibongkar dan dikosongkan secara paksa dan melawan hukum oleh TERGUGAT ;
 - b. Kerugian immaterial sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang karena merupakan kerugian yang tidak berwujud diantaranya terganggunya nama baik atau privasi PENGUGAT, tersitanya waktu dan energy untuk memperkarakan kasus ini yang seharusnya di atas tanah Obyek Sengketa *a quo* dimanfaatkan sepenuhnya oleh PENGUGAT. Akan tetapi untuk mengkonkritkan tuntutan, tidaklah berlebihan kiranya jika PENGUGAT menuntut TERGUGAT untuk menerbitkan kerugian immaterial tersebut sebesar Rp. 25.000.000.000.- (dua puluh lima milyar rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata : "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" maka beralasan dan sah menurut hukum apabila TERGUGAT dihukum untuk mengganti seluruh kerugian PENGGUGAT tersebut baik kerugian materiil maupun immaterial sebagai berikut :

a. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali secara langsung dan sekaligus kepada PENGGUGAT bidang tanah Obyek Gugatan *a quo* seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

Dalam keadaan bersih atau bebas dari segala beban yang melekat di atas tanah tersebut;

b. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT membayar secara tunai dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp. 25.000.000.000.- (dua puluh lima milyar rupiah) kepada PENGGUGAT ;

17. Bahwa untuk menghindari terjadinya upaya pengalihan atau pemindahtanganan Obyek Sengketa *a quo* oleh TERGUGAT atau pihak lainnya, serta agar tuntutan PENGGUGAT tidak *Illusoire*, maka beralasan dan sah menurut hukum apabila PENGGUGAT mohon Hakim Majelis berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap bidang tanah Obyek Gugatan *a quo* seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

18. Bahwa, oleh karena gugatan PENGUGAT disertai dengan alasan-alasan dan dasar hukumnya serta bukti-bukti yang kuat maka PENGUGAT juga mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) ;

19. Bahwa, untuk menjamin putusan dapat dilaksanakan oleh TERGUGAT, maka patut dan beralasan apabila TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) per-harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ;

20. Bahwa ditariknya PARA TURUT TERGUGAT dalam perkara ini semata-mata agar diperintahkan untuk mentaati isi putusan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, PENGUGAT mohon perkenan Majelis Hakim Yang Terhormat menentukan hari sidang, memanggil para pihak, memeriksa dan mengadili serta memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik dan penguasa secara fisik yang sah atas tanah garapan seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor (ic. Obyek Gugatan) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;
 - Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
 - Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
 - Sebelah Timur : Jalan Desa ;
3. Menyatakan PENGUGAT memiliki Hak Prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah garapan seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang

Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor (ic. Obyek Gugatan) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengajukan permohonan hak atas tanah yang secara fisik tidak dikuasainya;

5. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali secara langsung dan sekaligus kepada PENGGUGAT bidang tanah Obyek Gugatan a quo seluas seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

Dalam keadaan bersih atau bebas dari segala beban yang melekat di atas tanah tersebut.

6. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT membayar secara tunai dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp. 25.000.000.000.- (dua puluh lima milyar rupiah) kepada PENGGUGAT ;

7. Menyatakan tanah garapan seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor (ic. Obyek Gugatan), bukan merupakan asset/milik TERGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;

Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
 - Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
 - Sebelah Timur : Jalan Desa ;
8. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2412/Bojongkoneng atas nama TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak mengikat tanah garapan seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor (ic. Obyek Gugatan), dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudioanto dan Perkampungan warga;
 - Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
 - Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
 - Sebelah Timur : Jalan Desa ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita yang diletakkan;
10. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT mentaati isi putusan;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terdapat bantahan/perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bijvoorraad*);
12. Menghukum TERGUGAT membayar denda keterlambatan menjalankan isi putusan (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari;
13. Menyatakan TERGUGAT dipihak yang kalah dan dihukum membayar biaya perkara;

ATAU :

Apabila Hakim Majelis berpendapat lain, PENGUGAT mohon putusan yang sesuai rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*).

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RIZKY MUBARAK NAZARIO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI

I. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*DISKUALIFIKASI IN PERSON*)

- Bahwa Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* (*Ius Standi/Locus Standi*) dimana “hak gugat” secara umum hanya bersumber pada asas “tiada gugatan tanpa kepentingan hukum” (*point de interest point de action*). Kepentingan hukum yang dimaksud di sini adalah merupakan kepentingan yang berkaitan dengan kepemilikan atau kepentingan materiil berupa kerugian yang dialami secara langsung.
- Bahwa kepentingan hukum dan kepentingan materiil selaku Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan menjadi cacat formil.
- Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan, karena Penggugat tidak dapat menunjukan dan atau membuktikan hak kepemilikan atas tanah yang dikuasai atau bukti alas hak yang dijadikan dasar pelepasan hak atas tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
- Bahwa dalam hal pengakuan atas sesuatu hak atas tanah sangat esensial harus didasarkan pada bukti hak kepemilikan atau alas hak yang terjadi akibat adanya hubungan hukum peralihan hak atas tanah, dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak dijelaskan dan diuraikan alas hak bidang tanah objek gugatan, kecuali Penggugat hanya mendalilkan telah menguasai objek gugatan berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan tanggal 7 Oktober 2009 dan Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan tanggal 04 Juni 2010. Dalil Penggugat yang memperoleh tanah garapan berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah yang mensyaratkan peralihan hak atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- Bahwa penguasaan atas tanah yang didasarkan pada pengakuan berdasarkan oper alih garapan dapat terjadi terhadap hak garap atas tanah negara in casu tanah yang tidak dilekatkan sesuatu hak berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) atau tanah-tanah yang masih berstatus sebagai tanah hak milik adat karena belum dikonversi menjadi sesuatu hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA.
- Bahwa berdasarkan bukti hak kepemilikan yang dimiliki Tergugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng, Surat Ukur Tgl. 17-12-2013 No. 566/Bojong Koneng/2013, Luas 133.138 M2 (seratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan meter persegi), atas nama PT. Sentul City, Tbk yang membuktikan legalitas Tergugat sebagai pemegang hak atas tanah objek gugatan, maka Penggugat telah salah dan keliru menafsirkan status tanah "ditelantarkan" atau penelantaran tanah (Posita Gugatan 10.1 halaman 9), karena pada dasarnya suatu tanah dapat dikualifikasikan sebagai tanah terlantar apabila sebidang tanah telah ditetapkan statusnya sebagai tanah terlantar oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, bukan penguasaan, pendudukan dan penggarapan secara fisik (liar/illegal) seperti yang didalilkan Penggugat, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.
- Bahwa oleh karenanya patut secara hukum Penggugat adalah penggarap yang menguasai dan menduduki tanah milik orang lain dengan tidak sah dan melawan hukum (*illegal occupation*), in casu Penggugat tidak memiliki sesuatu hak apapun menurut hukum oleh karenanya tidak memiliki *legal standing* untuk bertindak sebagai Penggugat.
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971).

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/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 tidak terpenuhinya syarat formil dalam gugatan a quo, yakni Penggugat tidak mempunyai bukti hak atas tanah objek gugatan, sehingga Penggugat tidak mempunyai *persona standi in judicio*, tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, sebagaimana pendapat Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Edisi Kedua Cetakan Pertama, September 2017 Hal. 503, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dasar alas hak kepemilikannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 94 ayat (1), Pasal 103 ayat (3) huruf (d,e,f) 31 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Penggugat juga tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Milik Tergugat diterbitkan sesuai ketentuan hukum, sehingga sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

II. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU/DALUWARSA

- Bahwa gugatan Penggugat sudah lewat waktu/daluwarsa jika mengacu pada tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

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

Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat adalah selaku pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah objek gugatan yang merupakan bagian dari pemecahan yang berasal dari :
 - Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No. 2 /Bojong Koneng, Gambar Situasi tanggal 11-1-1994 No. 1043/1994, Luas 4.087.960 M² atas nama PT. Fajar Marga Permai. Kemudian pada tahun 2013 dilakukan pemecahan dan diantaranya menjadi :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng, Surat Ukur Tgl. 17-12-2013 No. 566/Bojong Koneng/2013, Luas 133.138 M² (seratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan meter persegi), atas nama PT. Sentul City, Tbk.
- Bahwa kepemilikan Tergugat atas objek gugatan diperoleh dari tanah bekas Hak Guna Usaha PT. Perkebunan XI dengan luas 1.100 Ha sejak tahun 1990 (\pm 32 tahun) dimana sebelumnya Tergugat dikenal dengan nama PT. Fajar Marga Permai kemudian terjadi perubahan nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands Corporation berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT. Fajar Marga Permai No. 72 tertanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta, yang kemudian PT. Royal Sentul Highlands Corporation melakukan penggabungan usaha (merger) berdasarkan Akta Penggabungan Usaha (Merger) No. 81 tertanggal 11 November 1995 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta dan berubah nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands. Selanjutnya, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Royal Sentul Highlands, Tbk No. 26 tertanggal 11 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Poerbaningsih Adi Wursito, S.H. di Jakarta, PT. Royal Sentul Highlands, Tbk melakukan perubahan nama menjadi PT. Bukit Sentul, Tbk dan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bukit Sentul, Tbk No. 26 tertanggal 19 Juli 2006, PT. Bukit Sentul, Tbk berubah nama menjadi PT. Sentul City, Tbk. Seluruh perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Bahwa mengingat SHGB No. 2/Bojong Koneng diterbitkan tahun 1994, sementara gugatan Penggugat baru diajukan pada tanggal 16 November 2021, dengan demikian sudah melampaui batas waktu yang ditentukan yaitu 5 tahun sejak diterbitkannya SHGB No. 2/Bojong Koneng, sehingga

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/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)



sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat. Dan apa yang telah Tergugat sampaikan di dalam Eksepsi dianggap diulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan akan Tergugat tanggapi dalam uraian sebagai berikut :

TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG SAH ATAS OBJEK GUGATAN BERDASARKAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NO. 2412/BOJONG KONENG

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita ke 1, 2, 3, 4 dan 5 dalam gugatan yang pada pokoknya mendalilkan Penggugat adalah pemilik tanah garapan seluas \pm 72.285 M2 (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagaimana teruai dalam posita gugatan angka 1, yang diperoleh berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan dari para Penggarap sebelumnya yaitu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
4. Bahwa dalil Penggugat dalam angka 3 diatas merupakan dalil yang manipulatif, tidak benar dan bertentangan dengan hukum. Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan, sedangkan mengenai prosedur peralihan hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan perundang-undangan yang*

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



berlaku". Sehingga apabila Penggugat mengklaim memiliki suatu tanah garapan, maka hal tersebut tidak serta merta dianggap pemilik yang berhak atas bidang tanah dimaksud karena tanah garapan atau hak garap tidak dikenal dalam UUPA yang mengatur hak-hak atas tanah, dan sudah jelas tanah garapan yang diklaim oleh Penggugat merupakan tanah hak Tergugat dan terhadap tanah tersebut telah bersertipikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng, Surat Ukur Tgl. 17-12-2013 No. 566/Bojong Koneng/2013, Luas 133.138 M2 (seratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan meter persegi), atas nama PT. Sentul City, Tbk (Tergugat). Selain itu klaim Penggugat yang memperoleh tanah garapan berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mensyaratkan peralihan hak atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, semua tanah ex milik adat, eigendom, verponding, hak erfpacht, hak opstal atau hak - hak lainnya telah dikonversi ke dalam hukum Indonesia sehingga tidak ada lagi yang namanya tanah negara bebas, sehingga jelas bahwa surat garapan tidak dapat dijadikan alas hak kepemilikan atas suatu bidang tanah, terlebih lagi tanah garapan tersebut berada di atas tanah yang telah bersertipikat, bukan tanah garapan diatas tanah negara sebagaimana dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 5 halaman 7, oleh karenanya dalil-dalil tersebut haruslah ditolak karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa untuk memperjelas duduk perkara status kepemilikan hak atas tanah objek gugatan, Tergugat terlebih dahulu akan menyampaikan latar belakang/riwayat perolehan tanah objek gugatan dimana Tergugat sebelumnya dikenal dengan nama PT. Fajar Marga Permai, kemudian dilakukan perubahan nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands Corporation berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No. 72 tertanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta, yang kemudian PT. Royal Sentul Highlands Corporation melakukan penggabungan usaha (merger) dengan PT. Royal Sentul Highlands berdasarkan Akta Penggabungan Usaha (Merger) No. 81 tertanggal 11 November 1995 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta dan berubah nama menjadi PT. Royal

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Sentul Highlands. Selanjutnya, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Royal Sentul Highlands, Tbk No. 26 tertanggal 11 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Poerbaningsih Adi Wursito, S.H. di Jakarta, PT. Royal Sentul Highlands, Tbk melakukan perubahan nama menjadi PT. Bukit Sentul, Tbk dan kemudian berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bukit Sentul, Tbk No. 26 tertanggal 19 Juli 2006, PT. Bukit Sentul, Tbk berubah nama menjadi PT. Sentul City, Tbk. dan perubahan terakhir sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris Nomor 39, tanggal 14 Oktober 2020 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sentul City Tbk., yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, Notaris di Kota Bogor. Seluruh perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

6. Bahwa kepemilikan Tergugat atas tanah garapan Penggugat diperoleh dari tanah Negara bekas Hak Guna Usaha PT. Perkebunan XI Kebun Pasir Maung dan Pasir Karet berdasarkan SK HGU Nomor SK.32/HGU/DA/76 tanggal 20 Agustus 1976, luas $\pm 1.726.3042$ Ha, yang berasal dari tanah Negara bekas Hak Erfpacht Verponding Nomor: 37, 38 dan 39 sisa atas nama Cultuur Maatscappij Pasir Karet seluas 2.371 Ha, yang terkena nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang No. 86 tahun 1958 jjs Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 1959 dan No. 2 Tahun 1959.
7. Bahwa atas tanah tersebut kemudian telah mendapat persetujuan dari Menteri Pertanian RI tanggal 12-11-1985 No.KB.550/431/Mentan/XI/1985 dan Menteri Keuangan RI tanggal 14 12-1985 No. S-1394/MK.011/1985 untuk dilakukan pelepasan areal tanah perkebunan PT. Perkebunan XI.
8. Bahwa selanjutnya Tergugat dalam rangka mengajukan permohonan hak dan pembebasan tanah telah mengajukan permohonan izin kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor dimana Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor telah mengeluarkan Surat Rekomendasi No. 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 21 April 1990 kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat atas permohonan hak dan pembebasan tanah ± 1.300 Ha yang dimohonkan oleh Tergugat.
9. Bahwa pada tahun 1990 - 1991, PT. Perkebunan XI telah melakukan pelepasan/penyerahan hak atas tanah kepada Tergugat berdasarkan:

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990 tanggal 1 Mei 1990.
 - Surat PT. Perkebunan XI No. XI.TA/SN/1335/1990 tanggal 24 Oktober 1990 Perihal Penyerahan areal Kebun Pasir Maung dan Pasir Karet seluas \pm 1.100 Ha.
 - Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 30 Mei 1991.
10. Bahwa selanjutnya atas permohonan izin tersebut telah mendapat Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat sesuai Surat Keputusan No. 593. 82/SK. 2484/ BPN/ 90, tanggal 20 – 12 – 1990, bahwa PT. Fajar Marga Permai telah mendapat Ijin Lokasi seluas \pm 1.300 Ha.
11. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 6 September 1993 No.1078/HGB/BPN/93 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas nama PT. Fajar Marga Permai atas tanah di Kabupaten Bogor, pada tahun 1994 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/Bojong Koneng, Gambar Situasi tanggal 11-1-1994 No.1043/1994, seluas 4.087.960 M² atas nama PT. Fajar Marga Permai.
12. Bahwa terhadap SHGB No. 2/Bojong Koneng kemudian telah dilakukan pemecahan menjadi beberapa Sertipikat diantaranya tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng, Surat Ukur Tgl. 17-12-2013 No. 566/Bojong Koneng/2013, Luas 133.138 M² (seratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan meter persegi), atas nama PT. Sentul City, Tbk., yang adalah tanah yang diklaim sebagai tanah garapan Penggugat/objek gugatan.
13. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan “Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dan lebih lanjut dalam Pasal 3 Huruf a jo. Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, diberikan sertipikat hak atas tanah”.

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/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)



14. Bahwa hal sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan diatas, tidak terkecuali berlaku juga bagi Tergugat yang secara hukum harus dilindungi haknya sebagai pemegang hak atas bidang tanah yang tercatat dalam SHGB No. 2412/Bojong Koneng, karena status tanah objek gugatan telah memiliki status Hak Guna Bangunan sejak tahun 1993 sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

PENGGUGAT SEBAGAI PENGGARAP YANG BERITIKAD TIDAK BAIK DAN TIDAK SAH

15. Bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli tanah garapan berdasarkan oper alih garapan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
16. Bahwa berdasarkan alas hak Penggugat atas tanah garapan dalam perkara a quo, maka Penggugat bukan pemilik atau pemegang hak atas tanah akan tetapi Penggugat hanya sebagai penggarap di atas tanah yang telah terdaftar haknya atas nama Tergugat, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 1925 KUHPerdara, pengakuan Penggugat tersebut merupakan bukti yang sempurna dalam perkara a quo.
17. Bahwa dengan pengakuan Penggugat yang menyatakan telah membeli tanah garapan berdasarkan oper alih garapan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka perlu diperhatikan dengan seksama apakah tanah yang digarap tersebut merupakan tanah negara bebas yang tidak ada pemegang haknya, atau apakah tanah yang digarap tersebut sudah ada pemegang hak atas tanahnya.
18. Bahwa pada saat Penggugat memperoleh tanah objek gugatan sejak tahun 2009 sampai dengan 2010, tanah objek gugatan tersebut telah dimiliki Tergugat berdasarkan alas hak kepemilikan yaitu SHGB No. 2 Bojong Koneng/PT. Fajar Marga Permai Tbk (sekarang PT. Sentul City Tbk) yang terbit pada tahun 1994. Dengan demikian penguasaan dan penggarapan yang dilakukan Penggugat diatas tanah milik Tergugat dilakukan dengan itikad tidak baik karena dilakukan secara paksa dan tanpa persetujuan dari Tergugat selaku pemilik tanah, dan justru Tergugat yang dirugikan oleh Penggugat karena Penggugat menguasai dan menduduki tanah milik Tergugat dengan tidak sah dan melawan hukum (*illegal occupation*), sehingga Penggugat selaku Penggarap diatas bidang tanah milik Tergugat merupakan Penggarap yang tidak beritikad baik dan



tidak sah, maka kepentingan dan hak Penggugat diatas bidang tanah milik Tergugat juga tidak dijamin oleh hukum.

PENGUGAT MERUPAKAN BEZITTER YANG BERITIKAD BURUK (*TE KWADER TROUW*)

19. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita ke 6, 7, 8, 9 dalam gugatan dimana dalam uraiannya mengakui bahwa telah ada Somasi dari Tergugat untuk membongkar bangunan dan atau mengosongkan tanah garapan Penggugat tetapi Penggugat tidak mengindahkannya. Hal ini menunjukkan Penggugat menguasai suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, namun secara yuridis formal benda itu bukan miliknya. Hal ini menunjukkan pemegangnya (*bezitter*) hanya menguasai benda secara materiil saja, sedangkan secara yuridis formal benda itu milik orang lain, dalam uraian Penggugat jelas telah terjadi bezit beritikad buruk (*te kwader trouw*) karena pemegangnya (*bezitter*) mengetahui bahwa benda yang dikuasainya bukan miliknya sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 532 KUHPerdara dan Penggugat menguasai tanah tersebut tanpa adanya alas hak dan secara hukum tidak sah karena tidak adanya izin dari Tergugat selaku pemilik tanah objek gugatan.
20. Bahwa dalam perkara a quo, penguasaan tanah milik Tergugat oleh Penggugat secara liar dan ilegal juga melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Perpu No. 51 Tahun 1960) yang menyatakan "*dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah*", dan dapat diancam dengan hukuman pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, atau denda sebanyak-banyaknya Rp 5.000 (lima ribu Rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Perpu No. 51 Tahun 1960.

OBJEK GUGATAN BUKAN TANAH TERLANTAR/DITERLANTARKAN.

21. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita ke 10 dalam gugatan yang pada pokoknya mendalilkan "*...selama hampir 30 (tiga puluh) tahun TERGUGAT terbukti dengan jelas dan terang benderang telah menelantarkan tanah objek gugatan a quo sejak tahun 1994 hingga sekarang ...*". Penggugat telah salah dan keliru menafsirkan status tanah objek gugatan "ditelantarkan" atau sebagai tanah terlantar, karena untuk dapat mengklasifikasikan suatu tanah sebagai tanah terlantar tidak dapat

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



melalui suatu asumsi semata. Penetapan suatu tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar), yang mana tahapan untuk dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar harus melalui suatu prosedur formal yang dilakukan melalui 3 tahapan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yaitu :

Penertiban Tanah Terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahapan:

- a. *evaluasi Tanah Terlantar;*
- b. *peringatan Tanah Terlantar; dan*
- c. *penetapan Tanah Terlantar.*

22. Bahwa sebagai Perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan, perhotelan, pusat perdagangan dan Kawasan wisata serta fasilitas pendukung lainnya, Tergugat dalam menjalankan usahanya telah memiliki rencana induk pengembangan kawasan berdasarkan masterplan tahun 2000 yang telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Kabupaten Bogor. Tanah objek sengketa yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor masuk dalam masterplan seluas 2.465 Ha (dua ribu empat ratus enam puluh lima hektar) dengan lokasi Desa Cipambuan, Citaringgul, Cijayanti, Babakan Madang, Sumur Batu, Bojong Koneng, Kadumangu (Kec. Babakan Madang), Cadasngampar (Kec. Sukaraja), Kabupaten Bogor, sehingga Penggugat telah salah dan keliru menafsirkan tanah objek sengketa sebagai tanah terlantar karena sejak tahun 2000 sudah masuk dalam rencana pengembangan kawasan Bukit Sentul (sekarang Sentul City).

TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEHINGGA TIDAK DAPAT DIBEBANKAN GANTI KERUGIAN

23. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil - dalil Penggugat pada angka 9 Gugatan a quo, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :
- "...Tindakan Tergugat melakukan pengambil-alihan, pembongkaran dan pengosongan secara paksa tanah objek gugatan a quo yang jelas-jelas diatasnya terdapat hak-hak Penggugat sebagai Penggarap/Bezitter yang*

Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



sah atas objek gugatan a quo sejak tahun 1945 sebagaimana diuraikan diatas, maka perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechts Matigedaad) yang sangat merugikan Penggugat”.

24. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil - dalil Penggugat pada angka 10.1 Gugatan a quo, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa penelantaran tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT sejak tahun 1994 tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang karenanya TERGUGAT telah kehilangan haknya atas tanah a quo sebagaimana ditentukan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ...”.

25. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil - dalil Penggugat pada angka 10.2 Gugatan a quo, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“Selain itu, TERGUGAT juga telah melakukan perbuatan melawan hukum sejak sebelum memperoleh HGB tersebut sebab TERGUGAT tidak pernah menguasai tanah garapan (Obyek Gugatan) tersebut sebelum TERGUGAT memohon hak pada tahun 1994, padahal berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara, ditegaskan “sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon...”.

26. Bahwa dalil-dalil Penggugat diatas sangatlah manipulatif dan menyesatkan karena secara yuridis Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat mengingat Tergugat merupakan pemegang hak yang sah atas tanah garapan Penggugat.

27. Bahwa tanah garapan seluas \pm 11.722 M2 (lebih kurang sebelas ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi) terbukti bukan milik dari Penggugat, tetapi milik Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng, Surat Ukur Tgl. 17-12-2013 No. 566/Bojong Koneng/2013, Luas 133.138 M2 (seratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan meter persegi), atas nama PT. Sentul City, Tbk.

28. Bahwa secara yuridis, salah satu tujuan dari pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 huruf a jo Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997, yang berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 :

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



“Pendaftaran tanah bertujuan :

untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak - hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

- Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 :

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”.

29. Bahwa oleh karena dalam perkara a quo Tergugat telah memiliki SHGB No. 2412/Bojong Koneng, maka secara yuridis Tergugat merupakan pemegang hak yang sah atas tanah garapan Penggugat.

30. Bahwa dalam perkara a quo, jelas sekali Tergugat merupakan pemegang hak yang sah atas tanah garapan Penggugat seluas ± 72.285 M2 (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) sehingga Tergugat berhak memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap bidang tanah yang diklaim sebagai tanah garapan Penggugat.

31. Bahwa mengingat Tergugat berhak memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum, maka andaikata *quad non* ada perbuatan Tergugat terhadap tanah garapan Penggugat hanyalah semata-mata untuk mempertahankan hak-hak Tergugat sebagai pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.

32. Bahwa justru sebaliknya perbuatan Penggugat yang menguasai dengan penggarapan untuk area kebun/penghijauan dan tempat peristirahatan diatas tanah hak Tergugat sejak tahun 2009 tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat, perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif Tergugat selaku pemegang hak yang sah atas tanah garapan Penggugat sehingga Tergugat kehilangan hak-haknya mendayagunakan dan menikmati hak atas tanahnya tersebut.

33. Bahwa dengan demikian terhadap dalil Penggugat pada posita gugatan angka 15 mengenai kerugian materiil dan kerugian immateriil merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum serta tanpa didukung bukti yang sah, andaikata Penggugat mengalami kerugian, *quad non*, kerugian tersebut justru akibat dan merupakan perbuatan melawan

Halaman 32 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



hukum menggarap, menguasai dan menduduki tanah hak Tergugat tanpa ijin dari Tergugat selaku pemilik tanah objek gugatan.

34. Bahwa selanjutnya penguasaan fisik yang dilakukan oleh pihak lain selain pemegang hak atas tanah maka penguasaan fisik yang dilakukan oleh pihak lain yang quad non adalah Penggugat, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dianggap tidak mempunyai wewenang (*onbevoegd*) dan melanggar ketentuan Perpu No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.
35. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil dari Penggugat dalam Posita ke 17, mengingat Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat, maka untuk itu tidak selayaknya menurut hukum apabila Penggugat minta agar diletakkan sita jaminan terhadap bidang tanah objek gugatan, dan sudah sepatutnya pula permohonan sita jaminan tersebut ditolak seluruhnya karena tidak berdasarkan alas hak yang sah menurut hukum.
36. Bahwa mengingat gugatan a quo diajukan tanpa alas hak yang benar menurut hukum dan tanpa bukti-bukti yang sah dan benar menurut hukum, maka untuk itu sudah sepatutnya apabila permohonan yang diajukan oleh Penggugat agar keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) untuk ditolak seluruhnya.
37. Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan diatas, maka untuk itu sudah sepatutnya dan selayaknya menurut hukum apabila seluruh tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai diatas baik dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara, maka mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijck Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

ATAU :

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

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

DALAM EKSEPSI

1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT (*ABSOLUTE COMPETENTIE*)

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan dan/atau upaya untuk mencari keadilan Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong karena tuntutan Penggugat dalam Pokok Perkaranya, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat 1 menyatakan “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige overheids daad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan kemudian pada Pasal 11 menyatakan Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige overheids daad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang pada pokok perkaranya Poin 8 dalam kutip “ Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2412/Bojongkoneng atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak mengikat tanah garapan seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor (ic. Obyek Gugatan) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan Warga;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan selokan);
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan
- Sebelah Timur : Jalan Desa

Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “ *Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata*” maka Sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2412/Bojongkoneng) merupakan *Bescheking*/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final dari Turut Tergugat V/Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang - Undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa mengenai tuntutan untuk dinyatakan tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang esensinya menyatakan Batal demi hukum atas Sertipikat obyek perkara berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan kewenangan mengadili Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan (*Onrethmatige overheids daad*) kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/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 sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

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

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat dengan dalih Penerbitan sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV tidak prosedural melanggar hukum yang imbasnya merugikan Penggugat selaku demikian permasalahan dalam *perkara aquo murni* kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat IV;
- 2) Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat IV dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu

Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya ;

- 3) Bahwa Turut Tergugat IV menolak gugatan Penggugat pada dalil-dalil yang intinya mendalilkan Turut Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum karena dalam menerbitkan Sertipikat obyek Perkara tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Bahwa dalil-dalil posita aquo tidak ada relevansinya dan tidak berdasar hukum mengingat tindakan administratif Turut Tergugat IV dalam menerbitkan sertipikat *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta **TELAH MEMENUHI** Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur /principle of good administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (*principle of good administration*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh KOENTJORO PURBO PRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (*principle of sapiently*).
- 5) Dengan demikian Turut Tergugat IV TIDAK melakukan perbuatan yang melanggar hukum karena tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

- Telah sesuai dengan azas legalitas;
- Tidak berbuat sewenang-wenang (*De tournement de pouvoir*) ;
- Tidak berbuat sekehendak hati (*Willekeur*) ;
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;
- Tidak melanggar hukum.

Berdasarkan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat V agar mejelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat IV

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;
3. Memerintahkan para pihak yang bersengketa untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan seluas \pm 30.700 M2 (kurang lebih tiga puluh ribu tujuh ratus meter persegi) antara H. Masykur



- Hudaya dengan IR. Hadian Pramudita tanggal 7 Oktober 2009 telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Tanah Garapan seluas ± 30.700 M2 (kurang lebih tiga puluh ribu tujuh ratus meter persegi) Tidak Sengketa dari H. Masykur Hudaya tertanggal 7 Oktober 2009 telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-2;
 3. Fotocopy Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan seluas ± 27.000 M2 (kurang lebih dua puluh tujuh ribu meter persegi) antara H. Masykur Hudaya dengan IR. Hadian Pramudita tanggal 7 Oktober 2009, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-3;
 4. Fotocopy Surat Pernyataan Tanah Garapan seluas ± 27.000 M2 (kurang lebih dua puluh tujuh ribu meter persegi) Tidak Sengketa dari H. Masykur Hudaya tertanggal 7 Oktober 2009 telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-4;
 5. Fotocopy Surat Pernyataan H. Masykur Hudaya tanggal 25 Agustus 1998, disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-5;
 6. Fotocopy Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan seluas ± 7.585 M2 (kurang lebih tujuh ribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) antara H. Masykur Hudaya dengan IR. Hadian Pramudita tanggal 4 Juni 2010, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-6;
 7. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap oleh H. Andi Junaedi atas tanah garapan seluas ± 7.585 M2 (kurang lebih tujuh ribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) di blok 026 Kampung Gunung Batu Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang tanggal 4 Juni 2010, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-7;
 8. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Bojong Koneng Nomor : 17.a/VI/2010, tanggal 4 Juni 2010, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-8;
 9. Fotocopy Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan seluas ± 7.000 M2 (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) antara H. Andi Junaedi dengan IR. Hadian Pramudita tanggal 4 Juni 2010, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-9;
 10. Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap oleh H. Andi Junaedi atas tanah garapan seluas ± 7.000 M2 (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) di blok 026 Kampung Gunung Batu Desa Bojong Komneng Kecamatan Babakan Madang tanggal 4 Juni 2010, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-10;

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Bojong Koneng Nomor : 18.a/VI/2010, tanggal 4 Juni 2010, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-11;
12. Fotocopy SPPT PBB tahun 2009 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2009, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12a;
13. Fotocopy SPPT PBB tahun 2010 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2010, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12b;
14. Fotocopy SPPT PBB tahun 2011 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2011, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12c;
15. Fotocopy SPPT PBB tahun 2012 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2012, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12d;
16. Fotocopy SPPT PBB tahun 2013 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2013, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12e;
17. Fotocopy SPPT PBB tahun 2014 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2014, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12f;
18. Fotocopy SPPT PBB tahun 2015 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2015, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12g;
19. Fotocopy SPPT PBB tahun 2016 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2016, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12h;
20. Fotocopy SPPT PBB tahun 2017 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2017, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12i;
21. Fotocopy SPPT PBB tahun 2018 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2018, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12j;
22. Fotocopy SPPT PBB tahun 2019 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2019, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12k;
23. Fotocopy SPPT PBB tahun 2020 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2020, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12l;
24. Fotocopy SPPT PBB tahun 2021 dan bukti lunas pembayaran PBB tahun 2021, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-12m;
25. Fotocopy Surat Nomor: 129/SC-LND/II/2021 tanggal 28 Juli 2021 perihal Somasi (Teguran) dari Tergugat kepada Penggugat, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-13;
26. Fotocopy Surat Tanggapan Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat tanggal 6 September 2021, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-14;

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



27. Fotocopy Surat Keterangan dari PT. Perkebunan XI Nomor : XI.K.I/SN/71/1994 tanggal 21 Januari 1994, telah sesuai dengan fotocopinya dan diberi tanda P-15;
28. Fotocopy Daftar Lampiran Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1078/HGB/BPN/1993 tanggal 6 September 1993, telah sesuai dengan fotocopinya dan diberi tanda P-16;
29. Fotocopy gambar lokasi tanah-tanah garapan seluas \pm 72.285 M2 (kurang lebih tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) di Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor Jawa Barat, telah sesuai dengan fotocopinya dan diberi tanda P-17;
30. Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor Nomor: 593/645-DPKPP tanggal 20 September 2021 perihal Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan mengedepankan musyawarah, telah sesuai dengan fotocopinya dan diberi tanda P-18;
31. Print out Foto-foto sebagian lokasi objek gugatan sebelum dan setelah dilakukan pembongkaran secara paksa dan melawan hukum oleh Tergugat, diberi tanda P-19;
32. Screenshot Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Cibinong terkait Perkara Nomor : 388 / Pdt. G/2021/PN Cbi, diberi tanda P-20;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. SOMA DIKARYA, menerangkan :

- Bahwa pada tahun 2010, saksi mengenal Penggugat;
- Bahwa objek tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya surat oper alih tanah garapan atas objek tanah sengketa;
- Bahwa Penggugat menanam pohon akasia dan lain-lain di objek tanah sengketa tersebut, sedangkan saksi menanam singkong, cabai dan talas ditanah tersebut;
- Bahwa selama menggarap tanah terperkara sejak tahun 2010 tidak ada keberatan dari pihak manapun;
- Bahwa saksi mulai tergusur dari objek tanah sengketa tersebut pada tahun 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Andi Junaedi tapi dia tidak memiliki tanah di daerah itu

Menimbang atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan

2. YADIN, menerangkan :

- Bahwa saksi sudah tidak menggarap di atas tanah milik Penggugat sejak tahun 2021;
- Bahwa saksi menggarap tersebut di tanah milik Penggugat dengan luas satu hektar yang terletak di daerah Gunung Batu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana cara Penggugat memiliki tanah tersebut;
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2021 dengan menanam singkong, pisang, cabe dan talas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah yang saksi garap tersebut menjadi objek sengketa perkara ini;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2010;
- Bahwa Penggugat mendatangi tanahnya dalam waktu satu sampai dua bulan sekali;
- Bahwa tanah yang dimiliki Penggugat tersebut luasnya tujuh hektar tapi saksi tidak mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa saksi mengetahui dari H. Masykur kalau Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 2009;
- Bahwa kemudian Tergugat melakukan pembongkaran tanah tersebut pada tahun 2021;

Menimbang atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan

Menimbang bahwa dipersidangan, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy dari asli Akta Perseroan Terbatas PT. Sentragriya Kharisma, tanggal 16 April 1993, Nomor 311, yang dibuat dihadapan Dr. Misahardi Wilamarta, SH, MH., M.Kn., LL.M, Notaris di Jakarta. Diberi tanda bukti T-1
2. Foto copy dari asli Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-4350.HT.01.01.Th.93. Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 8 Juni 1993. Diberi tanda bukti T-2

Halaman 42 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy dari foto copy Akta Berita Acara Rapat PT. Fajarmarga Permai Tgl. 9 Agustus 1993 No. 72 yang dibuat oleh dan dihadapan Sulaimansjah, SH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda bukti T-3
4. Foto copy dari asli Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Sentragriya Kharisma, tanggal 9 Agustus 1993, Nomor 27, yang dibuat dihadapan Dr. Widjojo Wilami, SH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda bukti T-4
5. Foto copy dari asli Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-2518.HT.01.04.Th.94. Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 16 Pebruari 1994. Diberi tanda bukti T-5
6. Foto copy dari foto copy Perjanjian Penggabungan Usaha (Merger) No. 81 tanggal 11-11-1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Sulaimansjah, SH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda bukti T-6
7. Foto copy dari asli Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Royal Sentul Highlands Tbk., Nomor 26, tanggal 11 Desember 1997, yang dibuat dihadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda bukti T-7
8. Foto copy dari asli Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bukit Sentul Tbk., tanggal 19 Juli 2006, Nomor 26, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda bukti T-8
9. Foto copy dari asli Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-21373 HT.01.04.TH.2006 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 20 Juli 2006. Diberi tanda bukti T-9
10. Foto copy dari asli Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sentul City Tbk., tanggal 25 Juni 2020, Nomor 82, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn., Notaris di Kota Bogor. Diberi tanda bukti T-10
11. Foto copy dari asli Pemberitahuan Nomor : AHU-AH.01.03-0280151 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sentul City Tbk tanggal 08 Juli 2020. Diberi tanda bukti T-11
12. Foto copy dari asli Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sentul City Tbk., tanggal 14 Oktober 2020, Nomor 39, yang dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn., Notaris di Kota Bogor. Diberi tanda bukti T-12

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/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

13. Foto copy dari asli Pemberitahuan Nomor : AHU-AH.01.03-0400146 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sentul City Tbk tanggal 21 Oktober 2020. Diberi tanda bukti T-13
14. Foto copy dari foto copy Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. : SK.32/HGU/DA/76 tanggal 20-8-1976. Diberi tanda bukti T-14
15. Foto copy dari foto copy surat Menteri Pertanian Republik Indonesia No. 550/431/Mentan/XI/1985 tanggal 12 November 1985 kepada Menteri Keuangan R. I. tentang persetujuan Pelepasan Areal Tanah PTP XI. Diberi tanda bukti T-15
16. Foto copy dari foto copy surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : S-1394/MK. 011/1985 tanggal 14 Desember 1985 kepada Direksi PT Perkebunan XI tentang persetujuan pelepasan areal areal perkebunan PT Perkebunan XI. Diberi tanda bukti T-16
17. Foto copy dari foto copy Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990 tanggal 1 Mei 1990 antara PT. Perkebunan XI dan PT Fajar Marga Permai. Diberi tanda bukti T-17
18. Foto copy dari foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.2484-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 Tentang Persetujuan lokasi dan ijin Pembebasan tanah seluas : 1.300 Ha terletak di Desa Babakan Madang, Sumur Batu, Cijayanti, Karang Tengah, Citaringgul dan Bojong Koneng Kecamatan Citeureup Kabupaten Daerah Tingkat I Bogor untuk pembangunan proyek Area Tourism (Ranch Agro Tourism Development) atas nama PT. Fajar Marga Permai. Diberi tanda bukti T-18
19. Foto copy dari foto copy surat Direktur Utama PT. Perkebunan XI Nomor : XI.TA/SN/1335/1990 tanggal 24 Oktober 1990 kepada Direktur Utama PT. Fajar Marga Permai tentang Penyerahan Areal Kebun Ps. Maung dan Ps. Karet seluas + 1.100 Ha. Diberi tanda bukti T-19
20. Foto copy dari foto copy Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1078/HGB/BPN/93 tanggal 6 September 1993 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Fajar Marga Permai, Atas Tanah Di Kabupaten Bogor. Diberi tanda bukti T-20
21. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/Desa Bojong Koneng tanggal 19-1-1994. Diberi tanda bukti T-21

Halaman 44 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto copy dari asli Salinan Resmi Putusan Perkara Pidana Nomor : 310/Pid.B/2020/PN.Cbi tanggal 03-08-2020 atas nama H. Andi Junaedi Bin Junaedi Alias Madhani. Diberi tanda bukti T-22;

23. Foto copy dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Desa Bojong Koneng. Diberi tanda bukti T-23

Menimbang, bahwa selain bukti surat yang diajukan di persidangan, Tergugat juga mengajukan alat bukti saksi-saksi yaitu :

1. IRAN NAIRAN, menerangkan :

- Bahwa saksi mendengar dari masyarakat sekitar bahwa banyak orang Jakarta membangun rumah di atas tanah sengketa itu untuk vila baik yang semi permanen atau permanen;
- Bahwa ada orang-orang yang menggarap tanah tersebut dengan menanam singkong;
- Bahwa saksi kenal dengan Andy Junaedi karena Andy Juanedi sebagai masyarakat biasa;
- Bahwa saksi pernah bekerja di PT Sentul City sejak Tahun 1990 sampai tahun 2011;
- Bahwa sebelum bekerja di PT Sentul City, saksi bekerja di Perkebunan Karet PTP XI dari tahun 1972 sampai tahun 1989;
- Bahwa wilayah pengelolaan Perkebunan Karet PTP XI ada di 5 (lima) desa yaitu Desa Cikariweng, Desa Babakan Madang, Desa Sumur Batu, Desa Bojong Koneng dan Desa Cikeas. sekarang Desa Babakan Madang;
- Bahwa PT Sentul City dulu bernama PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa PTP XI telah melepaskan tanah tersebut ke PT Fajar Marga Permai sekitar tahun 1990 an;
- Bahwa saksi mendengar dan mengetahui karena setelah pensiun dari PTP XI saya bekerja di PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa saksi mengikuti pengukuran tanah pada saat PTP XI melepaskan tanah tersebut ke PT Fajar Marga Permai dan ikut memasang 30 (tiga puluh) patok tanah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Maskur Hudaya;

Menimbang atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan

Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



2. WAWAN, menerangkan :

- Bahwa PT Sentul City dulu bernama PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa PTP XI telah melepaskan tanah tersebut ke PT Fajar Marga Permai sekitar tahun 1991;
- Bahwa saksi mendengar dan mengetahui karena setelah pensiun dari PTP XI saya bekerja di PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa saksi mengikuti pengukuran tanah pada saat PTP XI melepaskan tanah tersebut ke PT Fajar Marga Permai dan ikut memasang 30 (tiga puluh) patok tanah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Maskur Hudaya;
- Bahwa saksi ikut menggarap di tanah tersebut sejak tahun 1985;
- Bahwa saksi mendapat ganti rugi dari PT. Fajar Marga Permai sejumlah Rp. 1.000 (seribu) rupiah per meter;
- Bahwa dari kecil saksi ikut ayah saksi kerja di perkebunan PTP XI sekarang saksi bertani di daerah situ juga;

Menimbang atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan

Menimbang bahwa dipersidangan, Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat berupa : Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 2412/ Desa bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang, telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda T.T.IV- 1;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 5 Juli 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya, kecuali Para Turut Tergugat;

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

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan atau *Diskualifikasi in Person*.
2. Gugatan Penggugat telah lewat waktu atau Daluwarsa.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi eksepsi tersebut di dalam repliknya yang pada pokoknya yaitu :

1. Bahwa dalil eksepsi Tergugat yang mempersoalkan legal standing Tergugat telah menyangkut pokok perkara sebab ada tidaknya hubungan hukum maupun kepentingan Penggugat dalam perkara aquo baik formil maupun materil merupakan hal yang memerlukan pembuktian terlebih dahulu dalam sidang pembuktian;
2. Bahwa dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat lewat waktu adalah dalil yang keliru dan salah dalam menerapkan hukum, karena ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut telah direvisi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat tersebut di atas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa terhadap eksepsi Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan atau *Diskualifikasi in Person*, maka Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut sudah memasuki materi pokok perkara karena terkait pembuktian kepentingan hukum Penggugat yang dilanggar oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalam dalil posita gugatan Penggugat. Begitu juga dengan eksepsi Gugatan Penggugat telah lewat waktu atau Daluwarsa, maka dalil eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang berkaitan dengan pembuktian atas peneguhan hak Penggugat maupun peneguhan hak Tergugat atas objek tanah sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Tergugat sudah memasuki atau berkaitan dengan materi perkara, maka terhadap eksepsi Tergugat tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap PENGUGAT selaku pemilik dan penguasa secara fisik yang sah atas tanah garapan seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua

Halaman 47 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor (ic. Obyek Gugatan) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

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

Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat yang meneguhkan kepemilikannya atas sebidang tanah sengketa seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;

Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

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-20 dan Saksi-Saksi yaitu SOMA DIKARYA dan YADIN;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-11 kecuali bukti P-5 adalah bukti-bukti yang menunjukkan adanya oper alih tanah garapan (objek tanah sengketa) dari H. Masykur Hudaya dan H. Andi Junaedi kepada Penggugat untuk menggarap tanah tersebut dengan luas keseluruhan $\pm 72.285 \text{ M}^2$ (lebih kurang tujuh puluh dua ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah Garapan Sudianto dan Perkampungan warga;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Agus Murdiyanto, tanah Yakup, Jalan Desa Perkampungan dan Selokan;
- Sebelah Barat : Perkampungan Warga dan Selokan.
- Sebelah Timur : Jalan Desa ;

Bukti surat tersebut didukung oleh keterangan saksi SOMA DIKARYA yang menerangkan pada tahun 2009 Penggugat menggarap tanah tersebut dengan menanam pohon Akasia dan tanaman lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-5, maka bukti tersebut hanya menunjukkan pernyataan dari H. Masykur Hudaya yang mendalilkan tidak adanya penjualan tanah di Blok Gunung Batu Legok pervonding 39 di Desa Bojong Koneng pada siapapun, sehingga untuk menilai bukti P-5 apakah terkait dengan objek tanah sengketa dan kepemilikannya sebagaimana dinyatakan oleh H. Masykur Hudaya harus didukung oleh bukti -bukti Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat lainnya dan keterangan para Saksi yang diajukan Penggugat, maka Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang mendukung bahwa objek tanah sengketa bagian dari blok gunung batu

Halaman 49 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/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)



legok pervonding 39 maupun milik dari H. Masykur Hudaya, sehingga bukti P-5 tidak ada relevansinya dengan pembuktian kepemilikan objek tanah sengketa oleh Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-12a sampai dengan bukti P-12m, maka Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut hanya menunjukkan adanya pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat atas tanah garapan yang dioper garapan dari H. Andi Junaedi yang luasnya bagian dari luas bidang objek tanah sengketa perkara ini serta bukti-bukti tersebut bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah yang dibayarkan pajaknya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-15 sampai dengan bukti P-17, maka Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut hanya bukti yang menerangkan status tanah di perkebunan Pasir Maung yang melekat Hak Guna Usaha pada PT. Perkebunan XI maupun beberapa verponding tanah yang telah dikeluarkan dari Hak Guna Usaha dan tidak termasuk asset PT. Perkebunan XI, sehingga oleh karena itu bukti P-15 sampai dengan bukti P-17 tidak mempunyai relevansinya dengan dalil maupun petitum Penggugat yang terkait dengan kepemilikan Penggugat atas objek tanah sengketa perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-18, maka bukti tersebut dinilai oleh Majelis Hakim hanyalah bukti yang menunjukkan Kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor untuk menyelesaikan konflik pertanahan antara Tergugat dengan warga masyarakat di Desa Bojong Koneng serta menghimbau Tergugat untuk sementara menghentikan somasi/pembongkaran. Sehingga oleh karena itu bukti P-18 tidak ada relevansinya dengan dalil maupun petitum Penggugat yang terkait dengan kepemilikan Penggugat atas objek tanah sengketa perkara ini, begitu pula dengan bukti P-19 dan bukti P-20 juga tidak mempunyai relevansinya dengan dalil maupun petitum Penggugat yang terkait dengan kepemilikan Penggugat atas objek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti -bukti yang diajukan oleh Penggugat hanya membuktikan objek tanah sengketa tersebut digarap oleh Penggugat dan bukanlah bukti yang membuktikan Penggugat sebagai pemilik objek tanah sengketa, maka dalil Penggugat sebagai pemilik objek tanah sengketa tidaklah beralasan hukum, sehingga terhadap petitum poin 2 gugatan Penggugat patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan lebih dari 20 (dua puluh) tahun objek tanah sengketa digarap oleh Penggugat dan perolehan penggarapan tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Tanah Garapan sehingga Penggugat merasa mempunyai hak

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas objek tanah sengketa tersebut. Maka dalil tersebut bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mensyaratkan peralihan hak atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga jelas bahwa surat garapan tidak dapat dijadikan alas hak kepemilikan atas suatu bidang tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 2 gugatan Penggugat telah ditolak, maka tentunya Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum atas objek tanah sengketa tersebut dan tidak relevan sebagai pihak yang menuntut adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan Penggugat), sehingga oleh karena itu terhadap petitum-petitum selanjutnya yakni Petitum 1 dan petitum poin 3 sampai dengan petitum poin 12 tidaklah beralasan hukum serta patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat maupun Turut Tergugat IV;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 3.395.000,- (tiga juta tiga ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin tanggal 19 September 2022 oleh kami, Nugroho Prasetyo Hendro, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dhian Febriandari, S.H., M.H. dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 23 Juni 2022 putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 21 September 2022 diucapkan

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dimas Sandi Kresnha, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, serta kuasa pihak Tergugat maupun Kuasanya tanpa di hadir oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dhian Febriandari, S.H., M.H.

Nugroho Prasetyo Hendro, S.H., M.H

Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Panitera Pengganti,

Dimas Sandi Kresnha, SH

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK.....	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp. 2.200.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 60.000,-
5. Biaya Pemeriksaan setempat.....	Rp. 1.000.000,-
6. PNBP PS	Rp. 10.000,-
7. Redaksi.....	Rp. 10.000,-
8. Meterai.....	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp 3.395.000,-

(tiga juta tiga ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah)

Halaman 52 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 389/Pdt.G/2021/PN Cbi