



PUTUSAN

Nomor 385/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:

PT. SENTUL CITY, Tbk (dahulu bernama PT FAJAR MARGA PERMAI), suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan M.H. Thamrin Kavling 8, Sentul City, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya OSWALD ANGGI SOALOAN, S.H., dkk, advokat pada Kantor Hukum SOALOAN & PARTNERS beralamat di The East Office Building, Lantai 37 No. ES-C5, Jalan DR Ide Anak Agung Gde Kav. 3.2 No.1, Jakarta Selatan 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 68/SK/S&P/X/2021 tertanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. PT LIGHT INSTRUMENINDO, suatu perseroan terbatas yang beralamat di Jl. Jembatan Tiga Barat Blok A/7, Penjaringan, Jakarta Utara, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya H. ADI WARMAN, SH., MH., MBA., dkk, Para Advokat dan Advokat Magang pada "KANTOR ADVOKAT H. ADI WARMAN, SH., MH., MBA", beralamat di GRAND SLIPI TOWER 18TH FLOOR, Jl. Letjen. S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 048/SKK/AW/XII/2021, tertanggal 16 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. GUBERNUR JAWA BARAT beralamat di Jl. Diponegoro No. 22, Citarum, Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40115, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya Firman N. Alamsyah, S.H., M.H., M.A.P, dkk, dari Tim Bantuan Hukum Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat, berkantor pada Kantor Gubernur Jawa Barat di Jl. Diponegoro No. 22 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Nomor 193/HK.04/Hukham tertanggal 24 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. KEMENTERIAN ATR/BPN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, beralamat di Gedung Pertanahan Nasional, Jl. Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Bogor, Jawa Barat 16915, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya SRI DEWI MARLINA PUTRI, SH. MH, dkk, ASN dan PPNPN pada Kantor KEMENTERIAN ATR/BPN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2021 Nomor : 3538/SKU-MP.01.02/XII/2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. PT PERKEBUNAN NUSANTARA XI, suatu perseroan terbatas yang beralamat di Jl. Salak No. 1A, RT. 02, RW. 03, Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16128, yang berdasarkan perubahan gugatan tanggal 20 Januari 2022 diganti menjadi PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu merupakan PT Perkebunan Nusantara XI), suatu Perseroan Terbatas yang beralamat di Jalan Sindangsirna Nomor 4 Bandung, 40153, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Nopember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 17 Nopember 2021 dalam Register Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. OBYEK SENGKETA DAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG BERWENANG UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah satu bidang tanah seluas ± 10,2483 Ha yang diperoleh Penggugat dari Turut

Halaman 2 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2408/Bojong Koneng atas nama Penggugat;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2391/Bojong Koneng, keduanya atas nama Penggugat;
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2405/Bojong Koneng atas nama Penggugat ; dan
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan area Tergugat I.
2. Bahwa mohon perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1999 tentang Pembentukan 14 (Empat Belas) Kecamatan Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Serang, Tangerang, Pandeglang, Bogor, Subang, Karawang, Ciamis Dan Majalengka Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat (“PP 48/1999”) area Objek Sengketa *a quo* merupakan bagian wilayah administrasi Kecamatan Citeureup.
3. Bahwa Pasal 118 ayat (3) Het Herzien Indonesisch Reglement (“H.I.R”) mengatur secara tegas bahwa terkait dengan tuntutan atau gugatan tentang barang tetap, maka tuntutan atau gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut, sebagaimana disebutkan di bawah ini.

“Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.”

4. Bahwa oleh karena pokok permasalahan pada perkara *a quo* adalah barang tetap berupa tanah yang terletak di wilayah administrasi Kabupaten Bogor, maka Pengadilan Negeri Cibinong yang kewenangannya meliputi lokasi Objek Sengketa berwenang untuk

Halaman 3 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara *a quo*.

B. PENGGUGAT MERUPAKAN PEMILIK OBJEK SENGKETA YANG SAH

5. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada angka 1 Gugatan di atas, Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah satu bidang tanah seluas seluas ± 10,2483 Ha yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 1991, yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, (dahulu terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor. Peta di bawah ini menggambarkan lebih jelas mengenai lokasi dan batas desa dari Obyek Sengketa *a quo* pada saat Penggugat memperolehnya dari Turut Tergugat.



6. Bahwa Penggugat merupakan pemilik Objek Sengketa yang sah karena Penggugat telah menerima pelepasan hak atas Objek Sengketa *a quo* dari pemiliknya yang sah sebelumnya dan juga telah melakukan ganti kerugian kepada para penggarap yang berada di Objek Sengketa *a quo*.
7. Bahwa sebelum dilepaskan kepada Penggugat, area Objek Sengketa *a quo* dimiliki oleh Turut Tergugat, dan merupakan bagian dari area Hak Guna Usaha atas nama Turut Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.32/GU/DA/76 tanggal 20 Agustus 1976 (“**HGU Turut Tergugat**”).
8. Bahwa Turut Tergugat telah melepaskan Objek Sengketa kepada Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991 antara Turut Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA dan Penggugat sebagai PIHAK KEDUA (“**Akta Pelepasan Kepada Penggugat**”),

Halaman 4 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

dimana dalam Pasal 1 Akta Pelepasan Kepada Penggugat tersebut secara tegas disebutkan bahwa Turut Tergugat melepaskan/menyerahkan kepada Penggugat dan Penggugat menerima pelepasan/penyerahan dari Turut Tergugat segala hak dan kepentingan atas tanah sebagian area Perkebunan Pasir Maung dan Pasir Karet seluas ± 1.100 Ha (seribu seratus hektar) yang terletak di Desa Babakan Madang, Sumur Batu, Cijayanti, Karang Tengah, Citaringgul dan Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat yang diperoleh Turut Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 32/HGU/DA/76 tanggal 20 Agustus 1976.

9. Bahwa sebelum menandatangani Akta Pelepasan Kepada Penggugat, Penggugat telah memperoleh Rekomendasi Permohonan Izin Lokasi/Pembebasan Tanah berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 21 April 1990 ("Izin Prinsip Penggugat") dan Izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Tergugat I Nomor: 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 ("Izin Lokasi Penggugat") untuk areal seluas ± 1.300 Ha, yang berasal dari Turut Tergugat seluas ± 1.100 Ha, yang mencakup Objek Sengketa *a quo*, dan dari tanah Milik (Hak Milik Adat) masyarakat setempat yang merupakan enclave (kantong-kantong) di dalam dan di sekitar areal perkebunan Turut Tergugat.
10. Bahwa oleh karenanya Penggugat memiliki seluruh perizinan yang diperlukan untuk menerima pelepasan Objek Sengketa *a quo* dari Turut Tergugat.
11. Bahwa Penggugat telah memberikan kompensasi atau ganti rugi terkait dengan pelepasan area tanah secara penuh kepada Turut Tergugat. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 5 Akta Pelepasan Kepada Penggugat yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

*"..., maka PIHAK KEDUA wajib memberikan ganti rugi atas tanah tersebut termasuk tegakan/tanama di atasnya kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp. 8.472.500.000,- (Delapan milyar empat ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). **Pelaksanaan pembayaran telah dilakukan secara tunai oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA yang telah menerima seluruhnya dengan cukup sebelum Akta ini ditandatangani dan oleh karenanya Akta ini oleh kedua belah pihak dianggap pula sebagai bukti pembayaran (kwitansi) yang syah...**"*

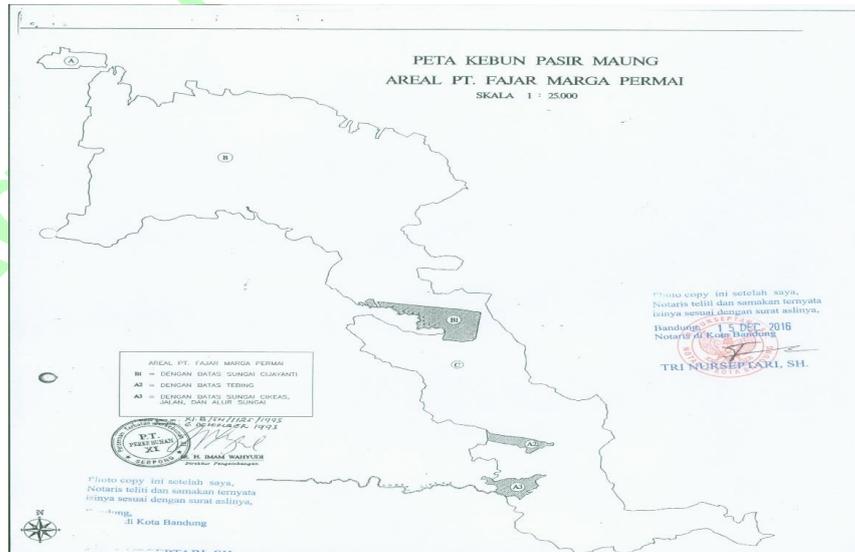
Halaman 5 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa adapun peta dari seluruh area seluas \pm 1.100 Ha yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat pada tanggal pelepasan tersebut adalah sebagaimana ditunjukkan dalam peta yang



terdapat pada surat Turut Tergugat No. XI.B/SN/1125/1993 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional tanggal 6 Desember 1993, perihal: Batas-batas alam Perkebunan Pasir Maung (“**Surat Turut Tergugat 6 Desember 1993**”) di bawah ini:

13. Bahwa Surat Turut Tergugat 6 Desember 1993 menjelaskan mengenai batas-batas dari area-area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada pihak-pihak lain, termasuk kepada Penggugat.
14. Bahwa dengan merujuk pada peta di bawah ini, maka diperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai lokasi Obyek Sengketa *a quo* dalam peta area yang dibebaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat sesuai Surat Turut Tergugat 6 Desember 1993.



15. Bahwa berdasarkan peta area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat di atas, jelas bahwa Objek Sengketa *a quo* merupakan bagian dari atau termasuk dalam area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat, sehingga jelas area Objek Sengketa *a quo* adalah milik Penggugat.
16. Bahwa selain menerima pelepasan atas Objek Sengketa *a quo* dari Turut Tergugat, Penggugat juga telah membebaskan atau memberikan ganti kerugian kepada para penggarap yang pada faktanya menggarap atau menguasai fisik area Objek Sengketa *a quo* pada saat itu. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 huruf b Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/ Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI. TA/PERJ/37/1990 tanggal 1 Mei 1990 antara Turut Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA dan Penggugat sebagai PIHAK KEDUA (“Perikatan Untuk Melepaskan Tanah Kepada Penggugat”) yang menyatakan sebagai berikut:

“Apabila terdapat garapan-garapan diatas areal tersebut pasal 1 diatas, maka segala sesuatunya untuk membebaskan/biaya ganti rugi terhadap para penggarap menjadi tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA.”
17. Bahwa Penggugat akan membuktikan pemberian-pemberian ganti rugi yang pernah dilakukan oleh Penggugat kepada para penggarap sebagaimana disebutkan di atas pada agenda pembuktian dalam persidangan perkara *a quo*.

Halaman 7 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Akta Pelepasan Kepada Penggugat dan Perikatan Untuk Melepaskan Tanah Kepada Penggugat merupakan satu-kesatuan yang tidak dapat berdiri sendiri karena Akta Pelepasan Kepada Penggugat merupakan tindak lanjut dari Perikatan Untuk Melepaskan Tanah Kepada Penggugat. Oleh karenanya, Turut Tergugat dan Penggugat wajib melaksanakan seluruh ketentuan yang ada dalam Akta Pelepasan Kepada Penggugat dan Perikatan Untuk Melepaskan Tanah Kepada Penggugat tersebut.
19. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan sebagaimana diuraikan di atas, maka jelaslah dan tidak dapat disangkal lagi bahwa **Penggugat merupakan pemilik yang sah atas seluruh area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat** berdasarkan Akta Pelepasan Kepada Penggugat, termasuk Objek Sengketa *a quo*, oleh karena:
 - a. Objek Sengketa merupakan bagian dari area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Kepada Penggugat sebagaimana ditegaskan oleh Turut Tergugat dalam Surat Turut Tergugat 6 Desember 1993;
 - b. Penggugat telah membayarkan seluruh kompensasi atau ganti rugi atas seluruh area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Kepada Penggugat; dan
 - c. Penggugat juga telah memberikan ganti kerugian kepada para penggarap yang pada faktanya menggarap atau menguasai fisik area Objek Sengketa *a quo* pada saat itu sesuai dengan Pasal 3 huruf b Perikatan Untuk Melepaskan Tanah Kepada Penggugat.

C. TERGUGAT I TIDAK MEMILIKI HAK APAPUN ATAS OBJEK SENKETA

20. Majelis Hakim Yang Terhormat, izinkan Penggugat untuk menegaskan kembali bahwa dahulu, area Obyek Sengketa *a quo* merupakan wilayah Desa Bojong Koneng dan tidak termasuk bagian wilayah administrasi Desa Cijayanti.
21. Bahwa meskipun telah jelas dan tidak dapat disangkal lagi bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas Objek Sengketa *a quo*, namun Tergugat I secara melawan hukum telah melakukan pensertifikatan atas Objek Sengketa *a quo*, padahal **Tergugat I tidak memiliki hak apapun atas Objek Sengketa *a quo***.
22. Bahwa Sertifikat tersebut adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I ("**SERTIFIKAT HGB Tergugat I**"), yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 ("**SK**

Halaman 8 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian HGB Tergugat I").

23. Bahwa Penggugat mengetahui Tergugat I pernah menerima pelepasan dari Turut Tergugat, baik yang diterima berdasarkan pengalihan dari PT Panggung Interprise (yang juga pernah menerima pelepasan dari Turut Tergugat) maupun yang diterima secara langsung dari Turut Tergugat, namun **area-area yang dilepaskan tersebut tidak mencakup Objek Sengketa a quo**.
24. Bahwa area yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan pengalihan dari PT Panggung Interprise (yang juga pernah menerima pelepasan dari Turut Tergugat sebagaimana disebutkan pada angka 23 di atas adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI. TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989 antara Turut Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA dan PT Panggung Interprise sebagai PIHAK KEDUA, yaitu area seluas ± 146,5400 Ha **yang berada di Desa Cijayanti**, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
25. Bahwa hak PT Panggung Interprise berdasarkan Surat Perikatan tersebut selanjutnya dialihkan kepada Tergugat I berdasarkan Addendum No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 dari Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI. TA/PERJ/130/1989 tertanggal 20 April 1990.
26. Bahwa area yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan pengalihan dari PT Panggung Interprise sebagaimana disebutkan pada angka 25 di atas **pada faktanya berada cukup jauh atau tidak berbatasan secara langsung dengan lokasi Objek Sengketa a quo**, sehingga tidak relevan untuk diuraikan lebih mendetail.
27. Bahwa selain area yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan pengalihan dari PT Panggung Interprise, Tergugat I juga menerima pelepasan secara langsung dari Turut Tergugat sebagaimana disebutkan dalam Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI. TA/PERJ/38/1990 tanggal 29 Maret 1990 antara antara Turut Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA dan Tergugat I sebagai PIHAK KEDUA (**"Perikatan Pelepasan Tanah Kepada Tergugat I"**).
28. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perikatan Pelepasan Tanah Kepada Tergugat I, diketahui bahwa area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I berdasarkan Perikatan Pelepasan Tanah Kepada Tergugat I ini adalah area seluas ± 305,0000 Ha yang berada di **Desa**

Halaman 9 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cijayanti, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

29. BAHWA BERDASARKAN PENJELASAN DI ATAS, JELAS BAHWA SELURUH AREA YANG DITERIMA OLEH TERGUGAT I DARI TURUT TERGUGAT, BAIK YANG DITERIMA BERDASARKAN PENGALIHAN DARI PT PANGGUNG INTERPRISE MAUPUN YANG DITERIMA SECARA LANGSUNG DARI TURUT TERGUGAT, PADA TANGGAL PELEPASAN TERSEBUT BERADA DI DESA CIJAYANTI DAN BUKANLAH DESA BOJONG KONENG YANG PADA FAKTANYA MERUPAKAN DESA YANG MENCAKUPI LOKASI OBJEK SENGKETA A QUO PADA TANGGAL PELEPASAN DARI TURUT TERGUGAT KEPADA PT PANGGUNG INTERPRISE ATAUPUN KEPADA TERGUGAT I.
30. Bahwa dengan merujuk pada peta yang Penggugat sampaikan pada posita Gugatan angka 14 jelas terlihat bahwa **Objek Sengketa** dahulu berada di **Desa Bojong Koneng**, dan bukan **Desa Cijayanti**, sehingga sangat jelas **Objek Sengketa** tidak termasuk area-area yang diterima oleh **Tergugat I** dari **Turut Tergugat**.
31. Bahwa selanjutnya Penggugat juga ingin menyampaikan bahwa pada tanggal Surat Perikatan Pelepasan Tanah dari Turut Tergugat kepada PT Panggung Interprise, pengalihan hak PT Panggung Interprise kepada Tergugat I, Perikatan Pelepasan Tanah Kepada Tergugat I, penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat I, area Objek Sengketa a quo berada di **Desa Bojong Koneng** dan bukan **Desa Cijayanti**.
32. BAHWA BERDASARKAN PENJELASAN-PENJELASAN DI ATAS, DAPAT DISIMPULKAN BAHWA TERGUGAT I BUKANLAH PEMILIK OBJEK SENGKETA A QUO KARENA OBJEK SENGKETA A QUO TIDAK TERMASUK AREA YANG DILEPASKAN OLEH TURUT TERGUGAT KEPADA TERGUGAT I.
33. Bahwa meskipun telah jelas **Tergugat I** bukanlah pemilik **Objek Sengketa**, melainkan **Penggugat**, namun **Tergugat I** melakukan pensertifikatan atas area **Objek Sengketa** secara melawan hukum. Pensertifikatan secara melawan hukum ini selanjutnya menimbulkan perselisihan antara **Penggugat** dan **Tergugat I**. Sehubungan dengan adanya perselisihan tersebut, **Turut Tergugat** menerbitkan dan mengirimkan **Surat Turut Tergugat 6 Desember 1993** yang menegaskan **Objek Sengketa** merupakan milik **Penggugat**.

Halaman 10 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

34. Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan setelah putusan *Hoge Raad der Nederlanden* tanggal 31 Januari 1919, yaitu dalam kasus Lindebaum versus Cohen, pemaknaan perbuatan melawan hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus:
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, atau
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau
 - Bertentangan dengan kesusilaan yang baik; atau
 - Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.
35. Bahwa Penerbitan SK Pemberian HGB oleh Tergugat II kepada Tergugat I, Penerbitan Sertifikat HGB Tergugat I oleh Tergugat III serta pensertifikatan Obyek Sengketa *a quo* oleh Tergugat I adalah cacat hukum karena:

35.1. Cacat dari segi kewenangan

Penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat I oleh Tergugat II melanggar ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah ("Permendagri 6/1972").

Permendagri 6/1972 merupakan Peraturan Menteri mengenai pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang berlaku pada saat terbitnya SK Pemberian HGB Tergugat I. Permendagri 6/1972 baru dicabut pada tahun 1999 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara ("PMA 3/1999"), sebagaimana disebutkan pada Pasal 17 ayat 1 PMA 3/1999 sebagai berikut:

"Dengan berlakunya peraturan ini, maka:

- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan
- semua ketentuan yang bermaksud melimpahkan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan/keputusan lainnya, dinyatakan tidak berlaku."

Halaman 11 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

Bahwa SK Pemberian HGB Tergugat I oleh Tergugat II terbit tanggal 26 November 1991 dan oleh karenanya berdasarkan tanggal SK Pemberian HGB Tergugat I tersebut, jelas bahwa **Permendagri 6/1972 merupakan Peraturan Menteri mengenai pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang berlaku pada saat terbitnya SK Pemberian HGB Tergugat I tersebut.**

Pasal 4 Permendagri 6/1972 menyatakan sebagai berikut:

“Gubernur Kepala daerah memberi keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan/pembaharuan, dan menerima pelepasan hak guna bangunan atas tanah Negara kepada warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang:

- a. *luas tanahnya tidak melebihi 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), dan*
- b. *jangka waktunya tidak lebih dari 20 (dua puluh) tahun.”*

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, SK Pemberian HGB Tergugat I diterbitkan oleh Tergugat II, dimana berdasarkan SK Pemberian HGB tersebut, luas area Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada Tergugat I adalah sebesar 616.665 m². Luas tersebut jelas jauh **melebihi luas tanah yang menjadi kewenangan Tergugat II berdasarkan Pasal 4 Permendagri 6/1972** yaitu hanya seluas 2.000 M2.

Dengan demikian jelaslah bahwa penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat I a quo oleh Tergugat II bertentangan dan melanggar kewajiban hukum Tergugat II karena telah melampaui batas kewenangan berdasarkan Pasal 4 Permendagri 6/1972. Oleh karenanya sudah sepatutnya SK Pemberian HGB Tergugat I a quo harus dinyatakan TIDAK SAH SECARA HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT DENGAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA.

35.2. **Cacat Dari Segi Prosedur**

Bahwa proses penerbitan SERTIFIKAT HGB Tergugat I melanggar ketentuan-ketentuan terkait dengan kewajiban untuk melakukan pengukuran sebelum penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat I dan SERTIFIKAT HGB Tergugat I.

Bahwa atas setiap permohonan hak atas tanah, termasuk permohonan Hak Guna Bangunan Tergugat I yang mencakup

Halaman 12 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa *a quo*, wajib dilakukan pengukuran, diantaranya sebagaimana diwajibkan berdasarkan ketentuan-ketentuan di bawah ini:

a. Pasal 14 PP 10/1961 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“1) Semua surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut tanah Negara) dikirim oleh Pejabat yang berwenang memberi hak itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, untuk dibukukan dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan.

2) **Untuk pembuatan sertifikatnya maka dari bidang tanah yang bersangkutan dibuat surat-ukur sebagai yang dimaksud dalam Pasal 11.”**

Selanjutnya, penjelasan Pasal 14 PP 10/1961 menyatakan sebagai berikut:

“Ayat (1)

Surat keputusan pejabat yang berwenang memberi hak atas tanah Negara dengan sendirinya harus disertai warkah atau warkah-warkah yang menguraikan letak, keadaan serta luas tanahnya.

Ayat (2)

Dengan menunjuk pada surat ukur yang dimaksud dalam pasal 11 maka **sertipikat yang dimaksud dalam ayat (2) ini hanya diberikan, jika tanah yang bersangkutan telah diukur dan diqambat dalam suatu peta pendaftaran.** Hal tersebut ternyata pula dari ketentuan dalam pasal 16 ayat (2).”

Bahwa dalam angka 3 halaman 1 SK Pemberian HGB Tergugat I dinyatakan secara tegas bahwa area tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I telah dilepaskan oleh Turut Tergugat untuk kepentingan Tergugat I (meskipun pada faktanya Objek Sengketa *a quo* tidak termasuk dalam area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I) sehingga menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Oleh karena itu, jelas ketentuan di atas berlaku dalam hal Tergugat

Halaman 13 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I hendak mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas seluruh area yang dimohonkannya (termasuk Objek Sengketa *a quo*).

- b. Pasal 4 ayat 2 huruf b.1 jo. Pasal 5 huruf c.1 Permendagri 5/1973 yang pada intinya menyatakan setiap permohonan hak atas tanah wajib memuat keterangan tentang tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasi jika sudah ada pada saat permohonan diajukan. Apabila pada saat permohonan diajukan belum ada surat ukur atau gambar situasi, maka, setelah menerima permohonan hak atas tanah, kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya memerintahkan Seksi-seksi Pendaftaran Tanah, tata Guna Tanah dan Pengurusan Hak Tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, **termasuk gambar situasi/surat ukur**.
- Oleh karena itu jelas surat ukur atau gambar situasi juga merupakan syarat wajib dalam suatu permohonan hak atas tanah.
- c. Instruksi Menteri Dalam Negeri Dirjen Agraria No. Instr.1/Ditjen/69 tanggal 30 April 1969 ("**Instruksi Mendagri 1/1969**"), angka 1 yang menyatakan:

"Semua permohonan hak atas tanah/perpanjangan hak atas tanah harus dilengkapi dengan gambar situasi yang dibuat oleh Direktorat Pendaftaran Tanah c.q. Kantor Pendaftaran Tanah setempat (KPT/KP3T)."

Berdasarkan seluruh ketentuan-ketentuan di atas, maka jelas wajib dilakukan pengukuran atas permohonan Hak Guna Bangunan yang mencakup Objek Sengketa yang diajukan oleh Tergugat I.

Bahwa Pasal 11 ayat 2 PP 10/1961 menyatakan sebagai berikut:

"Bentuk surat-ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat-ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula:

- a. nomor pendaftaran,*

Halaman 14 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. nomor dan tahun surat-ukur/buku tanah,
- c. nomor pajak (jika mungkin),
- d. uraian tentang letak tanah,
- e. uraian tentang keadaan tanah,
- f. luas tanah,
- g. **orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.**

Bahwa pada prakteknya orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya dalam pengukuran suatu area yang dimohonkan hak atas adalah pemohon, pegawai administratif lingkup desa yang berwenang dan pihak-pihak yang berbatasan dengan area yang dimohonkan tersebut.

Bahwa mohon untuk dicatat Penggugat merupakan pemilik area yang mencakup Objek Sengketa *a quo* sejak ditandatanganinya Akta Pelepasan Kepada Penggugat, bahkan sebelumnya telah ada Perikatan Untuk Melepaskan Tanah Kepada Penggugat, Izin Prinsip dan Izin Lokasi Penggugat yang menegaskan bahwa Objek Sengketa *a quo* memang dialokasikan kepada Penggugat. Selain itu Penggugat juga merupakan pemilik area disekitar Objek Sengketa *a quo* dan telah menguasai area disekitar Objek Sengketa *a quo* sebelum permohonan Hak Guna Bangunan Tergugat I diproses. Oleh karena itu, pengukuran terkait permohonan Hak Guna Bangunan Tergugat I yang mencakup Objek Sengketa *a quo* seharusnya melibatkan Penggugat.

Pada faktanya tidak pernah dilakukan pengukuran terkait permohonan Hak Guna Bangunan Tergugat I yang mencakup Objek Sengketa *a quo*, dan walaupun ada, hal tersebut tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu karena tidak melibatkan orang atau orang-orang yang dapat atau memiliki kompetensi untuk menunjukkan batas-batas kepemilikan area tanah yang dimohonkan tersebut, termasuk tidak melibatkan pemerintah Desa Bojong Koneng dan Penggugat.

Sebagaimana disebutkan dalam angka 1 Instruksi Mendagri 1/1969, seluruh permohonan Hak Atas Tanah harus dilengkapi dengan gambar situasi yang dibuat oleh Direktorat Pendaftaran Tanah c.q. Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Oleh karena itu pensertifikatan Objek Sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tanpa adanya pengukuran terkait dengan permohonan

Halaman 15 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Tergugat I yang mencakup Objek Sengketa *a quo*, dan walaupun dilakukan, pengukuran tersebut tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu sebagaimana telah dijelaskan di atas, jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

35.3. Cacat Dari Segi Substansi

35.3.1. Penerbitan SERTIFIKAT HGB Tergugat I dan SK Pemberian HGB Tergugat I melanggar ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 10/1961").

Bahwa SERTIFIKAT HGB Tergugat I terbit pertama kali pada tahun 1991 dan SK Pemberian HGB Tergugat I yang merupakan dasar penerbitan SERTIFIKAT HGB Tergugat I juga terbit pada tahun 1991. Oleh karena itu, jelas bahwa PP 10/1961 merupakan Peraturan Pemerintah mengenai pendaftaran tanah yang berlaku pada saat terbitnya SERTIFIKAT HGB Tergugat I pertama kali.

Bahwa Pasal 19 PP 10/1961 secara tegas menyatakan sebagai berikut:

"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."

Bahwa dengan diterbitkannya SK Pemberian HGB Tergugat I yang mencakup Objek Sengketa *a quo*, seolah-olah telah terjadi perpindahan hak atas Objek Sengketa *a quo* dari Turut Tergugat kepada Tergugat I. Pada faktanya, sebagaimana telah dijelaskan, tidak ada perjanjian (apalagi dalam bentuk akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria) pengalihan hak atas Objek Sengketa *a quo* dari Turut Tergugat kepada Tergugat I. Seluruh pengalihan

Halaman 16 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



hak atas tanah dari Turut Tergugat kepada Tergugat I tidak mencakup Objek Sengketa *a quo*, yang pada faktanya berada di Desa Bojong Koneng. Perjanjian pengalihan hak atas Objek Sengketa *a quo* yang ada adalah perjanjian pengalihan hak atas tanah dari Turut Tergugat kepada Tergugat I, yaitu berdasarkan Akta Pelepasan Hak Kepada Penggugat.

Berdasarkan penjelasan di atas jelas bahwa perpindahan hak atas Objek Sengketa *a quo* dari Turut Tergugat kepada Tergugat I tanpa adanya perjanjian pengalihan hak atas Objek Sengketa *a quo* dari Turut Tergugat kepada Tergugat I sebagaimana dijelaskan di atas merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 19 PP 10/1961.

- 35.3.2. Penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat I dan SERTIFIKAT HGB Tergugat I melanggar ketentuan dalam Pasal 24 ayat 1 jo. Pasal 4 ayat 2 huruf B.4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ("Permendagri 5/1973")

Bahwa Permendagri 5/1973 merupakan Peraturan Menteri mengenai tata cara pemberian hak atas tanah yang berlaku pada saat terbitnya SK Pemberian HGB Tergugat I dan SERTIFIKAT HGB Tergugat I, yang merupakan pokok permasalahan *a quo*. Permendagri 5/1973 baru dicabut pada tahun 1999 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan ("PMA 9/1999"), sebagaimana disebutkan pada Pasal 152 PMA 9/1999 sebagai berikut:

"Dengan berlakunya peraturan ini:

- 1. Peraturan-peraturan di bawah ini dinyatakan tidak berlaku lagi:*

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara pemberian Hak Atas Tanah.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pensertipikatan Tanah Bagi Program Dan Proyek Departemen Pertanian.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1993 tentang Tata Cara Pemberian Perpanjangan Dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Dalam Kawasan-kawasan Tertentu di Propinsi Riau.”

Bahwa SK Pemberian HGB Tergugat I terbit tanggal 26 November 1991 dan oleh karenanya berdasarkan tanggal SK Pemberian HGB Tergugat I tersebut, jelas bahwa Permendagri 5/1973 merupakan Peraturan Menteri mengenai tata cara pemberian hak atas tanah yang berlaku pada saat terbitnya SK Pemberian HGB Tergugat I.

Bahwa Pasal 24 ayat 1 Permendagri 5/1973 menyatakan sebagai berikut:

“Ketentuan-ketentuan tersebut dalam Bab I pasal 1, Bab II pasal 3, **pasal 4**, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 8, pasal 9, pasal 10, dan pasal 11 **berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya** menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.”

Selanjutnya Pasal 4 ayat 2 Permendagri 5/1973 menyatakan sebagai berikut:

“2. *Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang:*

a. *Pemohon:*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Jika pemohon itu perorangan: Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta jumlah isteri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika ia seorang isteri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud di atas.

2. Jika pemohon itu badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan Menteri Dalam Negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik.

b. Tanahnya:

1. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya).

2. Statusnya: sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara.

3. Jenisnya: tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan.

4. Penguasaannya: **sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menugasainya.**

5. Penggunaannya: direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa."

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, jelas bahwa dalam penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya, pemohon harus menyampaikan keterangan mengenai penguasaannya atas tanah, apakah sudah atau belum dikuasai oleh pemohon.

Halaman 19 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa angka 3 halaman 1 SK Pemberian HGB Tergugat I menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa menurut Surat Pernyataan ... tanah tersebut dalam butir 1 di atas telah dilepaskan haknya oleh PT Perkebunan XI untuk kepentingan PT. Light Instrumenindo...”

Berdasarkan pernyataan tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam permohonan Hak Guna Bangunannya, Tergugat I memberikan keterangan bahwa Tergugat I telah menguasai seluruh area yang dicakup dalam Hak Guna Bangunan tersebut, termasuk Objek Sengketa *a quo*, berdasarkan pelepasan dari Turut Tergugat. Hal ini jelas merupakan hal yang tidak benar dan keliru karena pada faktanya Tergugat I tidak pernah menerima pengalihan penguasaan atas Objek Sengketa *a quo* dari Turut Tergugat sebagaimana telah Penggugat jelaskan di atas.

Berdasarkan penjelasan di atas, jelas bahwa tindakan Tergugat I yang memberikan keterangan yang tidak benar dan keliru terkait penguasaan seluruh area yang dicakup dalam Hak Guna Bangunan tersebut, termasuk Objek Sengketa *a quo*, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal Pasal 24 ayat 1 jo. Pasal 4 ayat 2 huruf B.4 Permendagri 5/1973.

36. Bahwa Penserifikatan Objek Sengketa melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (“Perpu 51/1960”)

Pasal 2 Perpu 51/1960 menyatakan sebagai berikut:

“Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.”

Pasal 1 angka 3 Perpu 51/1960 selanjutnya menjelaskan definisi memakai tanah sebagai berikut:

“memakai tanah: ialah menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.”

Halaman 20 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bahwa tindakan Tergugat I yang mensertifikatkan Objek Sengketa *a quo* atas namanya secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat selaku pihak yang berhak jelas melanggar ketentuan Pasal 2 Perpu 51/1960 tersebut.
38. Bahwa disamping pensertifikatan, tindakan Tergugat I yang menguasai fisik Objek Sengketa juga merupakan pelanggaran ketentuan Pasal 2 Perpu 51/1960 sebagaimana disebutkan di atas.
39. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan yang telah diuraikan di atas, jelaslah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak subyektif Penggugat, oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan SK Pemberian HGB Tergugat I adalah tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya dan segala keputusan yang diterbitkan berdasarkan SK Pemberian HGB Tergugat I yaitu Sertifikat HGB Tergugat I juga harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

E. KERUGIAN PENGGUGAT

40. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana disebutkan di atas telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebagai berikut:

40.1 Kerugian Materiil

Kerugian Materiil berupa hilangnya tanah milik Penggugat karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat. Pada prakteknya, nilai riil tanah adalah 10 kali Nilai Jual Objek Pajak. Nilai Jual Objek Pajak tanah milik Penggugat yang lokasinya berdekatan dengan Objek Sengketa sehingga dapat dijadikan acuan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak Objek Sengketa adalah sebesar Rp. 285.000 per meter, dengan demikian, nilai riil Objek Sengketa adalah sebesar $10 \times \text{Rp. } 285.000 \text{ per meter} = \text{Rp. } 2.850.000 \text{ per meter}$ atau Rp. 28.500.000.000,- per hektar. Oleh karena itu Kerugian Materiil Penggugat berupa hilangnya tanah milik Penggugat seluas 10,2483 Ha adalah sebesar **Rp. 292.076.550.000 (dua ratus sembilan puluh dua milyar tujuh puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah);**

40.2 Kerugian Imateriil

Kerugian imateriil Penggugat adalah berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh oleh Penggugat

Halaman 21 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

apabila Penggugat memanfaatkan Objek Sengketa *a quo*, yang nilainya dapat dianggap sama dengan 10 kali Nilai Jual Objek Pajak setiap tahunnya.

Nilai Jual Objek Pajak tanah milik Penggugat yang lokasinya berdekatan dengan Objek Sengketa sehingga dapat dijadikan acuan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak Objek Sengketa *a quo* adalah sebesar Rp. 285.000 per meter atau sekitar atau Rp. 2.850.000.000 per hektar. Luas Obyek Sengketa adalah 26,8735 hektar, sehingga Nilai Jual Objek Pajak atas Obyek Sengketa *a quo* adalah **Rp. 29.207.655.000,-**

Kehilangan keuntungan yang Penggugat alami karena perbuatan melawan hukum Tergugat I adalah selama 29 Tahun.

Dengan demikian, nilai kerugian imateriil Penggugat berupa berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh oleh Penggugat apabila Penggugat memanfaatkan Objek Sengketa seluruhnya adalah $10 \times \text{Rp. } 29.207.655.000 \times 29 = \text{Rp. } 8.470.219.950.000,-$ (**delapan triliun empat ratus tujuh puluh milyar dua ratus sembilan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu Rupiah**).

41. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

42. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Tergugat I sebagai pihak yang mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang mencakup Objek Sengketa *a quo* secara melawan hukum wajib untuk mengganti Kerugian Penggugat.

F. PERMOHONAN PROVISI

43. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, Tergugat telah melakukan pensertifikatan hak atas tanah yang mencakup Objek Sengketa *a quo* secara melawan hukum.
44. Bahwa meskipun hak atas tanah Tergugat telah berakhir, namun Tergugat tetap dapat mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas Objek Sengketa *a quo* atau bahkan berusaha masuk dan menguasai fisik Objek Sengketa *a quo*, yang tentu saja dapat

Halaman 22 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semakin merugikan Penggugat.

45. Bahwa berdasarkan uraian di atas Penggugat selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* untuk memberikan putusan provisi dalam perkara *a quo*.
46. Bahwa M. Yahya Harahap, pada bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal. 884 menyatakan bahwa putusan provisi yakni keputusan yang bersifat sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara diputuskan. Adapun menurut rumusan Rakernas Mahkamah Agung tahun 2005, hakim wajib mempertimbangkan dengan seksama apabila mengabulkan gugatan provisional, **untuk melindungi pihak yang memohon yang sifatnya mendesak, apabila tidak segera dilakukan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar.**
47. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebagaimana telah dijelaskan di atas, tindakan-tindakan Tergugat telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat. Kerugian Penggugat dapat semakin besar apabila Tergugat mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas Objek *a quo* Sengketa.
48. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar pada Penggugat, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara agar memerintahkan Tergugat III atau instansi lainnya yang berwenang untuk menunda permohonan apapun dari Tergugat untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya atas Objek Sengketa *a quo* sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*.
49. Bahwa selain itu, Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara agar melarang Tergugat untuk memasuki dan melakukan aktivitas di atas area Objek Sengketa *a quo*, dan/atau mengalihkan, menjaminkan atau mengadakan perjanjian atas Objek Sengketa *a quo* kepada pihak manapun.

BERDASARKAN uraian di atas Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya; dan
2. Memerintahkan Turut Tergugat atau instansi lainnya yang berwenang

Halaman 23 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menunda permohonan apapun dari Tergugat I untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya atas Objek Sengketa *a quo* sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*.

3. Melarang Tergugat I untuk memasuki atau melakukan kegiatan apapun di atas Objek Sengketa *a quo* an/atau mengalihkan, menjaminkan atau mengadakan perjanjian atas Objek Sengketa *a quo* kepada pihak manapun.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I yang memasukkan Objek Sengketa *a quo* dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.
3. *Menyatakan tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.*
4. *Menyatakan tindakan Tergugat III yang telah memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.*
5. *Menyatakan Rekomendasi Permohonan Izin Lokasi/Pembebasan Tanah seluas ± 1.300 Ha berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 21 April 1990 ("**Izin Prinsip Penggugat**") atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum.*
6. Menyatakan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990 tanggal 1 Mei 1990 antara Turut Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA dan Penggugat sebagai PIHAK KEDUA adalah sah menurut hukum.
7. *Menyatakan Izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor: 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 ("**Izin Lokasi Penggugat**") untuk areal seluas ± 1.300 Ha atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum.*
8. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991 antara Turut Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA dan Penggugat sebagai PIHAK KEDUA adalah sah menurut hukum.
9. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Obyek Sengketa *a quo* yaitu satu bidang tanah seluas $\pm 10,2483$ Ha yang diperoleh

Halaman 24 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penguat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2408/Bojong Koneng atas nama Penguat;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penguat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2391/Bojong Koneng, keduanya atas nama Penguat;
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penguat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2405/Bojong Koneng atas nama Penguat; dan
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan area Tergugat I.
10. Menyatakan Penguat berhak untuk melakukan segala tindakan sebagaimana layaknya seorang pemilik, termasuk mengajukan pensertifikatan Obyek Sengketa *a quo* atas nama Penguat.
 11. *Menyatakan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.*
 12. *Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I tidak sah atau cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.*
 13. Menyatakan Tergugat I dilarang untuk melakukan kegiatan apapun di atas maupun terhadap Obyek Sengketa.
 14. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 292.076.550.000,- (dua ratus sembilan puluh dua milyar tujuh puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) dan imateriil sebesar Rp. 8.470.219.950.000,- (delapan triliun empat ratus tujuh puluh milyar dua ratus sembilan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu Rupiah) kepada Penguat selambat-lambatnya 7 hari sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap.
 15. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
 16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Halaman 25 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul banding atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo berpendapat* lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak berperkara datang menghadap ke persidangan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III datang menghadap masing-masing kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir menghadap di persidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Maret 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana terhadap gugatan tersebut, Penggugat mengajukan perubahan mengenai identitas Turut Tergugat menjadi sebagaimana telah diuraikan pada bagian identitas para pihak di atas;

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

I. DALAM KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT YAITU PENGADILAN NEGERI CIBINONG TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO.

Bahwa **kewenangan/kompetensi absolut** merupakan pemisahan kewenangan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan, dilihat dari macamnya pengadilan, menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili (*attributie van rechtsmacht*) dimana ada beberapa badan peradilan dalam kekuasaan kehakiman sebagaimana tertuang dalam ketentuan **Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48**

Halaman 26 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi sebagai berikut :

"Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi".

GUGATAN PERKARA A QUO TENTANG SENKETA TATA USAHA NEGARA, HAL INI TERCERMIN DALAM POSITA HALAMAN 10 SAMPAI DENGAN HALAMAN 20, POSITA ANGKA 35.1 HALAMAN 12, POSITA ANGKA 35-36 HALAMAN 10-20 DAN POSITA ANGKA 39 HALAMAN 20 SERTA PETITUM NOMOR 3, 4, 11, DAN 12.

Bahwa setelah ditelaah secara seksama dalam gugatan perkara a quo telah jelas pada intinya tentang sengketa Tata Usaha Negara, hal ini tercermin dalam posita halaman 10 sampai dengan halaman 20, posita angka 35.1 halaman 10-12, posita angka 35-36 halaman 10-20 dan Posita angka 39 halaman 20 serta petitum nomor 3, 4, 11, dan 12, sehingga secara garis besar dapat dikelompokkan dalam 4 pokok permasalahan Tata Usaha Negara yang didalilkan dan diminta **PENGGUGAT** dalam gugatan a quo, yaitu:

- 1) Bahwa tidak ada sengketa tanah/keperdataan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang ada adalah PENGGUGAT mempermasalahkan tentang Surat Keputusan No. 593.5/SK.175- BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan SHGB No. 1/Bojong Koneng yang diterbitkan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III selaku Pejabat Tata Usaha Negara (Vide- Posita angka 35-36 halaman 10-20, Petitum 11 dan 12 Gugatan a quo)**
- 2) Bahwa PENGGUGAT meminta kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan SHGB No. 1/Bojong Koneng (Vide- posita halaman 10**

Halaman 27 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

sampai dengan halaman 20 serta petitum nomor 3 dan 4 Gugatan a quo).

- 3) Bahwa PENGGUGAT meminta kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175- BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 yang diterbitkan oleh TERGUGAT II dan SHGB No. 1/BOJONG KONENG yang diterbitkan oleh TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Vide- posita angka 35.1 halaman 12, dan Posita 39 halaman 20, dan Petitum angka 11 dan 12 Gugatan a quo*).
- 4) Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menguraikan alasan-alasan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam menerbitkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175- BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan SHGB No. 1/Bojong Koneng karena Cacat Dari Segi Kewenangan, Cacat Dari Segi Prosedur, dan Cacat Dari Segi Substansi (*Vide- Posita angka 35 Sub Poin 35.1, Angka 35 Sub Poin 35.2 angka 35 Sub Poin 35.3 Surat Gugatan*).

Untuk jelasnya TERGUGAT I uraikan sebagai berikut :

Ad.1) Bahwa tidak ada sengketa tanah/keperdataan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang ada adalah Penggugat memperlakukan tentang Surat Keputusan No. 593.5/SK.175- BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan SHGB No. 1/Bojong Koneng yang diterbitkan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III selaku Pejabat Tata Usaha Negara (*Vide- Posita angka 35-36 halaman 10-20, Petitum 11 dan 12 Gugatan a quo*).

- (1) Bahwa tidak ada sengketa tanah/keperdataan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, jika memang PENGGUGAT mendalilkan demikian seharusnya PENGGUGAT mengajukan keberatan kepada TERGUGAT III pada saat proses pembuatan sertifikat milik TERGUGAT I (yaitu dalam tahap pengumuman di kantor desa/kelurahan) yang dilanjutkan dengan mengajukan gugatan perdata di pengadilan negeri, ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

Halaman 28 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat** itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.*

Sehingga sangat tidak berdasar jika PENGUGAT setelah sekian tahun sertifikat terbit, baru menggugat perdata di pengadilan negeri seperti saat ini, dan tindakan tersebut juga bertentangan dengan azas kepastian hukum. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengajukan keberatan dalam kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat artinya sudah gugurlah hak-haknya penggugat untuk mengajukan keberatan tersebut.

Bahwa sejatinya Penggugat memperlakukan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan SHGB No. 1/Bojong Koneng yang diterbitkan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III selaku Pejabat Tata Usaha Negara, dimana keduanya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara hal ini sesuai Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” (dikutip sesuai aslinya).

- (2) Bahwa Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan

Halaman 29 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 Jo. UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara **tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 53

- (1) **Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.**
- (2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik". (dikutip sesuai aslinya).

Bahwa yang dimaksud dengan pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan tata usaha Negara hal ini sesuai dengan **penjelasan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 Jo. UU No. 5 Tahun 1986** tersebut di atas, yang berbunyi sebagai berikut :

"Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4, maka hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara". (dikutip sesuai aslinya)

Hal ini dipertegas dengan Yurisprudensi MA Nomor: 2162 K/Pdt/2012 yang berisi :

"tentang penilaian keabsahan putusan pemerintah dalam kasus Ter Gugat I untuk menerbitkan sertipikat pengganti berada dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara"

Halaman 30 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

sehingga sudah tepat Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Tinggi Bandung **menyatakan tidak berwenang mengadili perkara**”.

- (3) Bahwa berdasarkan hal diatas, jelas bahwa Kompetensi absolut dari PTUN terdapat dalam Pasal 47 UU No 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 47

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”. (dikutip sesuai aslinya)

yang menentukan bahwa pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara tersebut, menurut Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 Jo. UU No 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 yang berbunyi sebagai berikut :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. (dikutip sesuai aslinya)

BAHWA BERDASARKAN HAL-HAL TERURAI DIATAS DIKARENAKAN PENGGUGAT MEMPERMASALAHKAN SUATU KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA, MAKA DALAM HAL INI YANG BERWENANG UNTUK MENGADILISAH ATAU TIDAKNYA MERUPAKAN KOMPETENSI/KEWENANGAN ABSOLUT DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) BUKAN KOMPETENSI/KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN NEGERI CIBINONG.

Ad. 2) PENGGUGAT meminta kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan

Halaman 31 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB No. 1/Bojong Koneng (Vide- posita halaman 10 sampai dengan halaman 20 serta petitum nomor 3 dan 4 Gugatan a quo)

(1) Bahwa dalam gugatan a quo **PENGUGAT** menguraikan dan meminta pada Pengadilan Negeri Cibinong agar **TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana terurai dalam **posita halaman 10 sampai dengan halaman 20 serta petitum nomor 3 dan 4.**

(2) Bahwa dalam Pasal 1 angka 4 PERMA No. 2 Tahun 2019 mengatur tentang yang dimaksud dengan **Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)** adalah :

“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan”. (dikutip sesuai aslinya)

(3) Bahwa Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Peradilan Umum ic. Pengadilan Negeri Cibinong, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 2 Tahun 2019 untuk jelasnya bunyinya sebagai berikut :

“Pasal 2

“Perkara Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”. (dikutip sesuai aslinya)

(4) Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), hal ini diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 11 PERMA No. 2 Tahun 2019, bahkan Pasal 11 PERMA No. 2 Tahun 2019 menyatakan **Pengadilan Negeri yang memeriksa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan**

Halaman 32 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) harus menyatakan tidak berwenang DEMIKIAN JUGA DENGAN Pengadilan Negeri Cibinong juga harus menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo, untuk jelasnya bunyi kedua pasal tersebut sebagai berikut:

"Pasal 10

Pada saat peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". (dikutip sesuai aslinya)

"Pasal 11

perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang". (dikutip sesuai aslinya)

BAHWA BERDASARKAN HAL-HAL TERURAI DIATAS DIKARENAKAN PENGGUGAT MENGURAIKAN DAN MEMINTA PADA PENGADILAN NEGERI CIBINONG AGAR TERGUGAT II DAN TERGUGAT III SEBAGAI PEJABAT TATA USAHA NEGARA TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, MAKA DALAM HAL INI YANG BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI, DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MERUPAKAN KOMPETENSI/KEWENANGAN ABSOLUT DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) BUKAN KOMPETENSI/KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN NEGERI CIBINONG.

Ad. 3) PENGGUGAT meminta kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 yang diterbitkan oleh TERGUGAT II dan SHGB No. 1/BOJONG KONENG yang diterbitkan oleh TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Vide- posita angka 35.1 halaman 12, dan Posita angka 39 halaman 20, dan Petitum angka 11 dan 12 Gugatan a quo*)

Halaman 33 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Bahwa **PENGUGAT** dalam gugatan a quo diantaranya mendalilkan dan meminta kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan "**TIDAK SAH ATAU CACAT DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**" Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 yang diterbitkan oleh **TERGUGAT II selaku pejabat Tata Usaha Negara** dan SHGB No. 1/BOJONG KONENG yang diterbitkan oleh **TERGUGAT III** selaku pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana ternyata dalam **posita angka 35.1 halaman 12, dan Posita angka 39 halaman 20, dan Petitum angka 11 dan 12** Gugatan a quo.

(2) Bahwa tuntutan mengenai "**TIDAK SAH ATAU CACAT DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**" Suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Jo. Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 2 Tahun 2019 yang berbunyi sebagai berikut :

*"Sengketa **Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)** adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan **tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi** sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan". (dikutip sesuai aslinya)*

Sedangkan bunyi Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 2 Tahun 2019 untuk jelasnya bunyinya sebagai berikut :

"Pasal 2

"Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara".
(dikutip sesuai aslinya)

(3) Bahwa sebagaimana terurai diatas Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 yang diterbitkan oleh **TERGUGAT II** dan SHGB No. 1/BOJONG KONENG adalah keputusan Tata Usaha Negara, dimana kedua KTUN tersebut diminta oleh **PENGUGAT** agar

Halaman 34 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan **“TIDAK SAH ATAU cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum”**, dan dalam gugatan a quo PENGGUGAT juga meminta ganti kerugian sebagai mana ternyata dalam huruf E angka 40-42 halaman 20-22 Gugatan a quo.

- (4) Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas gugatan a quo telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 4 jo. Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 2 Tahun 2019 sehingga jelas perkara a quo adalah kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan absolut Pengadilan Negeri Cibinong.

Ad. 4) PENGGUGAT dalam gugatannya menguraikan alasan-alasan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam menerbitkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan SHGB No. 1/Bojong Koneng karena Cacat Dari Segi Kewenangan, Cacat Dari Segi Prosedur, dan Cacat Dari Segi Substansi (Vide- Posita angka 35 Sub Poin 35.1, Angka 35 Sub Poin 35.2 angka 35 Sub Poin 35.3 Surat Gugatan).

- (1) Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya menguraikan alasan-alasan perbuatan melawan hukum yang dilakukan **TERGUGAT II dan TERGUGAT III** dalam menerbitkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan SHGB No. 1/Bojong Koneng **karena Cacat Dari Segi Kewenangan (Posita Angka 35 Sub Poin 35.1 Surat Gugatan), Cacat Dari Segi Prosedur (Posita Angka 35 Sub Poin 35.2 Surat Gugatan), dan Cacat Dari Segi Substansi (Posita Angka 35 Sub Poin 35.3 Surat Gugatan).**
- (2) Bahwa alasan-alasan tersebut di atas adalah alasan dalam mengajukan gugatan pada perkara Tata Usaha Negara sebagai mana diatur dalam Pasal 64 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 64 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014

- (1) Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat:**
- a. wewenang;**

Halaman 35 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. **prosedur; dan/atau**

c. **substansi**". (dikutip sesuai aslinya)

Bahwa berdasarkan Pasal 64 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 yang mengatur alasan-alasan suatu KTUN dapat dicabut, **lalu timbul pertanyaan siapakah yang dapat mencabut KTUN yang memenuhi cacat tersebut di atas ?** Bahwa menurut Pasal 64 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014 yang dapat mencabut KTUN yang memenuhi cacat tersebut di atas salah satunya adalah Pengadilan, untuk jelasnya bunyi Pasal 64 (3) UU No. 30 Tahun 2014 sebagai berikut :

"Pasal 64 (3) UU No. 30 Tahun 2014

Keputusan pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan:

- a. *oleh Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;*
- b. *oleh Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan; atau*
- c. **atas perintah Pengadilan**". (dikutip sesuai aslinya)

bahwa yang dimaksud "**pengadilan**" pada Pasal 64 (3) huruf c UU No. 30 Tahun 2014 di atas adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai mana diatur dalam Pasal 1 angka 18 UU No. 30 Tahun 2014, berbunyi sebagai berikut :

"Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara".

(dikutip sesuai aslinya)

- (3) Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas bahwa **PENGGUGAT** mengajukan gugatan a quo yang menguraikan alasan-alasan perbuatan melawan hukum yang dilakukan **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** dalam menerbitkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 dan SHGB No. 1/Bojong Koneng **karena Cacat Dari Segi Kewenangan (Angka 35 Sub Poin 35.1 Surat Gugatan), Cacat Dari Segi Prosedur (Angka 35 Sub Poin 35.2 Surat Gugatan), dan Cacat Dari Segi Substansi (Angka 35 Sub Poin 35.3 Surat Gugatan), adalah kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Pasal 64 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 bukan kewenangan Pengadilan Negeri Cibinong**

Maka berdasarkan hal tersebut di atas jelas bahwa **Pengadilan Negeri Cibinong tidak memiliki kewenangan secara absolut**

Halaman 36 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

dalam mengadili perkara a quo tetapi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena Pengadilan Negeri Cibinong harus menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

2. **EKSEPSI PEREMTORIA (PEREMTOIR EXCEPTIE) KARENA SHGB NO. 1/BOJONG KONENG YANG DIMINTA OLEH PENGGUGAT AGAR DINYATAKAN CACAT HUKUM, TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT FAKTANYA SUDAH LAMA SHGB NO. 1/BOJONG KONENG BERAKHIR DAN TIDAK BERLAKU LAGI SEJAK TANGGAL 09 DESEMBER 2011.**

2.1. Bahwa Eksepsi ini berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan (set aside) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan. Umpamanya, apa yang digugat bersumber dari **perjanjian yang telah hapus** berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata.

2.2. Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan dalam **petitum gugatannya pada angka 12 halaman 25 Gugatan a quo** yang berbunyi sebagai berikut :

"Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I tidak sah atau Cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya".

2.3. Bahwa dari petitum gugatannya pada angka 12 halaman 25 Gugatan a quo maksud dan tujuan **PENGGUGAT** adalah meminta kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama **TERGUGAT I** tidak sah atau Cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibatnya.

2.4. Bahwa perlu diketahui SHGB No. 1/Bojong Koneng atas nama **TERGUGAT I** diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1991 dan berakhir tanggal 09 Desember 2011.

2.5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas **gugatan PENGGUGAT PEREMTORIA (PEREMTOIR EXCEPTIE) karena SHGB No. 1/Bojong Koneng yang diminta ke Pengadilan Negeri Cibinong oleh PENGGUGAT agar dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat FAKTANYA SUDAH**

Halaman 37 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAMA BERAKHIR DAN TIDAK BERLAKU LAGI sejak tanggal 09 Desember 2011 dan saat ini telah terbit beberapa SHGB diantaranya SHGB No. 2422/Bojong Koneng, tetapi beberapa SHGB baru tersebut tidak dijadikan sebagai objek gugatan, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

3. EKSEPSI KURANG PIHAK TERGUGAT (*EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

Bahwa eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Bahwa setelah ditelaah secara seksama dalam gugatan perkara a quo posita pada angka 23-26 halaman 8-9 Gugatan a quo serta fakta dilapangan jelas gugatan Penggugat kurang pihak, yaitu :

- 1) Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*) karena tidak memasukkan PT. PANGGUNG INTERPRISE sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo (*Vide- posita gugatannya pada angka 23-26 halaman 8-9 Gugatan a quo*).
- 2) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*) karena tidak memasukkan Bupati Bogor sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo (*Vide- posita gugatannya pada angka 9 halaman 4 Gugatan a quo*).
- 3) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*) karena tidak memasukkan Notaris B.R.A. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H. sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo.
- 4) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*) karena tidak memasukkan Pemilik bangunan liar sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo.

Untuk jelasnya TERGUGAT I uraikan sebagai berikut :

Ad. 1) Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*) karena tidak memasukkan PT. PANGGUNG

Halaman 38 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INTERPRISE sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo (*Vide- posita gugatannya pada angka 23-26 halaman 8-9 Gugatan a quo*).

- (1) Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan dalam **posita gugatannya pada angka 23-26 halaman 8-9 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan : *Bahwa **TERGUGAT I** selain memperoleh tanah secara langsung dari **TURUT TERGUGAT** juga diperoleh dari **PT. PANGGUNG INTERPRISE**.*
- (2) Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan dalam **posita gugatannya pada angka 23-26 halaman 8-9 Gugatan a quo** sebagai mana terurai diatas maka seharusnya **PT. PANGGUNG INTERPRISE** yang merupakan asal muasal **TERGUGAT I** mendapatkan sebagian tanah milik **TURUT TERGUGAT** juga harus dijadikan pihak dalam perkara a quo namun faktanya **PT. PANGGUNG INTERPRISE** tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian gugatan a quo kurang pihak.
- (3) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas **gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeption Plurium Litis Consotium*)** karena tidak menarik **PT. PANGGUNG INTERPRISE** sebagai Pihak Tergugat dalam perkara a quo, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Ad. 2) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeption Plurium Litis Consotium*) karena tidak memasukkan Bupati Bogor sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo (*Vide- posita gugatannya pada angka 9 halaman 4 Gugatan a quo*).

- (1) Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan dalam **posita gugatannya pada angka 32 halaman 10 Gugatan a quo** yang menyatakan :
“Bahwa sebelum menandatangani Akta Pelepasan Kepada Penggugat, Penggugat telah memperoleh Rekomendasi Izin Lokasi/Pembebasan Tanah berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor : 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 21 April 1990 (“Izin Prinsip Penggugat”)...”
- (2) Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan dan merujuk pada dalil-dalil **PENGGUGAT** uraikan dalam Posita angka 9 yang

Halaman 39 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intinya menyatakan bahwa izin lokasi **PENGGUGAT** berdasarkan Surat Keputusan **TERGUGAT II** No. 593.82/SK.2482-BPN/90 Tanggal 28 Desember 1990 (*adalah suatu hal yang janggal dimana IZIN LOKASI PENGGUGAT ditandatangani langsung oleh TERGUGAT II, Sementara berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1984 (Permendagri a quo pada tahun 1990 masih berlaku) adalah diterbitkan oleh Ketua BKPMMD atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I*) yang didasarkan pada Surat Rekomendasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor No. 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 12 April 1990, demikian juga Izin Lokasi yang dimiliki **TERGUGAT I** yang **diterbitkan oleh Ketua BKPMMD atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat** berdasarkan Surat Rekomendasi Bupati Bogor yaitu No. 593.82/321-Pem/Kp.TGT, Tanggal 26 Juli 1990, tanpa Surat Rekomendasi a quo tidak mungkin terbit Izin Lokasi milik **TERGUGAT I**, oleh karena itu **seharusnya Bupati Bogor juga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo maka Perkara a quo kurang pihak.**

- (3) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas **gugatan penggugat Kurang Pihak (Exeptio Plurium Litis Consotium)** karena tidak menarik **BUPATI BOGOR** sebagai Pihak Tergugat dalam perkara a quo, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Ad. 3) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exeptio Plurium Litis Consotium) karena tidak memasukkan **Notaris B.R.A. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H.** sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo.

- (1) Bahwa benarada Perikatan Pelepasan Tanah (Akta Pelepasan Hak) No. 182 dan No. 183 antara **TURUT TERGUGAT** dengan **TERGUGAT I** yang dibuat dihadapan **Notaris B.R.A. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H.**, tanpa Perikatan Pelepasan Tanah (Akta Pelepasan Hak) tidak mungkin terbit SHGB No. 1/Bojong Koneng, oleh karena itu seharusnya **Notaris B.R.A. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H.** juga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo maka Perkara a quo kurang pihak.

Halaman 40 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas **gugatan penggugat Kurang Pihak (Exeptio Plurium Litis Consotium)** karena tidak menarik **Notaris B.R.A. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H.** sebagai Pihak Tergugat dalam perkara a quo, **sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).**

Ad. 4) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exeptio Plurium Litis Consotium) karena tidak memasukkan Pemilik bangunan sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo.

- (1) Bahwa berdasarkan fakta di lapangan, diatas tanah a quo ternyata ada pihak yang mendirikan bangunan dalam kurun waktu 2 tahun terakhir tanpa seizin pihak TERGUGAT I, dan saat ini bangunan tersebut sudah dikuasai oleh PENGGUGAT tanpa sepengetahuan TERGUGAT I, sejatinya **TERGUGAT I** akan melakukan upaya hukum terhadap pemilik bangunan tersebut yang telah membangun tanpa izin dan tidak sepengetahuan **TERGUGAT I** di atas tanah milik **TERGUGAT I**.
- (2) Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas gugatan a quo kurang pihak yaitu pemilik bangunan yang mendirikan bangunan di atas tanah a quo.
- (3) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas **gugatan penggugat Kurang Pihak (Exeptio Plurium Litis Consotium)** karena tidak menarik Pemilik bangunan yang mendirikan bangunan di atas tanah objek gugatan a quo sebagai Pihak dalam perkara a quo, **sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).**

Maka berdasarkan hal tersebut di atas jelas bahwa **perkara a quo kurang pihak TERGUGAT** yaitu **PT. PANGGUNG INTERPRISE, BUPATI BOGOR, Notaris B.R.A. MAHYASTOETI NOTONAGORO, S.H., dan Pemilik bangunan** yang membangun bangunan di atas tanah objek gugatan a quo seharusnya ditarik sebagai pihak **TERGUGAT**, **oleh karena gugatan a quo dikualifikasikan mengandung cacat formil sehingga gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

4. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH MENENTUKAN PERAN PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (DAHULU PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI) DALAM PERKARA A QUO**

Halaman 41 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEHARUSNYA SEBAGAI TERGUGAT BUKAN TURUT TERGUGAT.

Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan dalam **posita gugatannya pada angka 19 halaman 7 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan :

“Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan sebagaimana diuraikan di atas, maka jelaslah dan tidak dapat disangkal lagi bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah dan seluruh area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan kepada Penggugat, termasuk objek Sengketa a quo, oleh karena itu :

- a. *Objek sengketa a quo merupakan bagian dari area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan kepada Penggugat sebagaimana ditegaskan oleh Turut Tergugat dalam Surat Turut Tergugat 6 Desember 1993;*
- b. *Penggugat telah membayar seluruh kompensasi atau ganti rugi atas seluruh area yang dilepaskan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan kepada Penggugat; dan*
- c. *Penggugat juga telah memberikan ganti kerugian kepada para penggarap yang pada faktanya menggarap atau menguasai fisik area Obyek sengketa a quo pada saat itu sesuai dengan Pasal 3 huruf b Perikatan Untuk Melepaskan Tanah kepada Penggugat.*

TANGGAPAN TERGUGAT I :

4.1. Bahwa kualifikasi Tergugat dan Turut Tergugat ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hal tersebut telah menjadi suatu praktik yang diterapkan dari kasus per kasus. Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum (“PMH”), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga

Halaman 42 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan.

- 4.2. Bahwa dalam angka 19 gugatan a quo jelas bahwa *PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (dahulu PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI)* memiliki peranan aktif dalam perkara a quo dimana *PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (dahulu PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI)* selain hak atas tanahnya dijual kepada **PENGGUGAT** juga menjual kepada **TERGUGAT I**, sehingga jelas peranan *PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (dahulu PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI)* dalam perkara a quo melakukan perbuatan aktif sehingga seharusnya bukan sebagai **TURUT TERGUGAT** tetapi sebagai Pihak **TERGUGAT**.
- 4.3. Berdasarkan hal tersebut di atas jelas **Gugatan PENGGUGAT salah dalam menentukan peranan PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (dahulu PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI) sebagai TURUT TERGUGAT tetapi seharusnya sebagai pihak TERGUGAT, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)**.

5. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK YANG DIGUGAT (*ERROR IN PERSONA*).

- 5.1. Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan dalam **posita gugatannya pada angka 19 halaman 6 dan Petitum Gugatan a quo** yang intinya menyatakan: **PENGGUGAT** memperoleh tanah dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990 tanggal 01 Mei 1990.
- 5.2. Bahwa ternyata **TERGUGAT I** lebih dahulu membeli tanah dari **TURUT TERGUGAT** dibandingkan **PENGGUGAT**, yaitu :
 - a. Tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah, No. XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989 jo. ADENDUM No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 tanggal 20 April 1990 yang keduanya di tandatangani oleh **DIREKTUR UTAMA TURUT TERGUGAT**, dimana tanah yang diperoleh

Halaman 43 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi

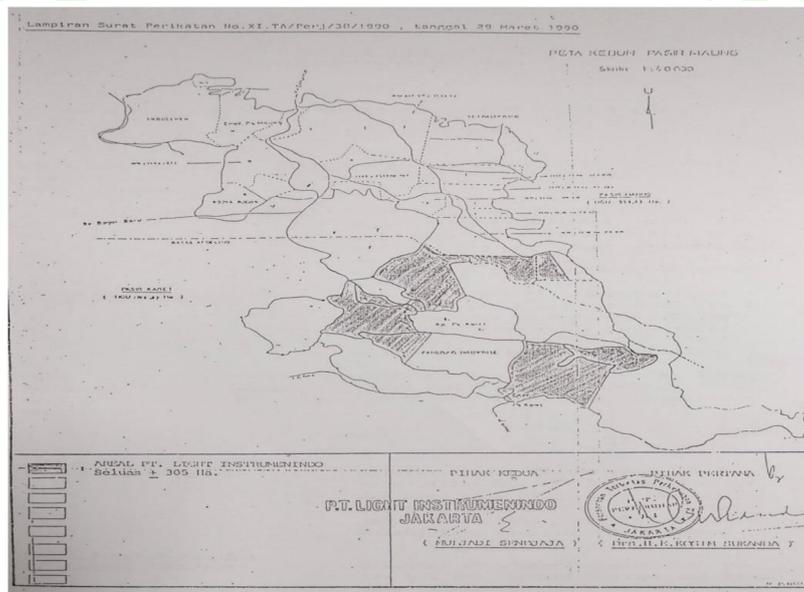
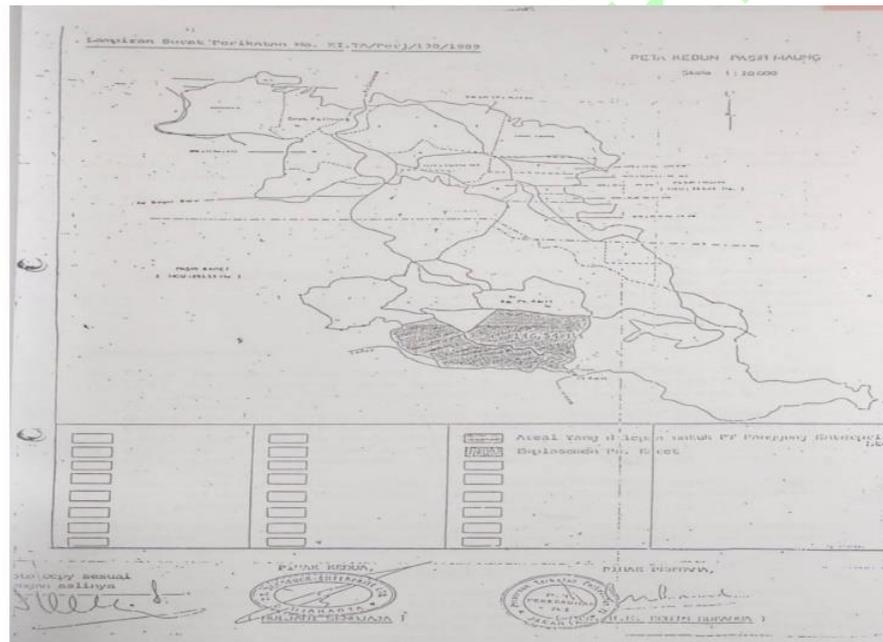


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I tersebut jelas dalam peta yang dilampirkan dalam Perikatan a quo, untuk jelasnya berikut ini Petanya :

- b. Tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 di tandatangani oleh **DIREKTUR UTAMA TURUT TERGUGAT**, dimana tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** tersebut jelas dalam peta yang dilampirkan dalam Perikatan a quo untuk jelasnya berikut ini Petanya :



Halaman 44 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



5.3. Bahwa seluruh tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** dari **TURUT TERGUGAT** semuanya telah bersertifikat Hak Bangunan atas nama **TERGUGAT I** yang terbit pada tahun 1991, dan sertifikat-sertifikat tersebut sudah pernah diperpanjang (\pm 29 tahun tanah-tanah a quo telah bersertifikat Hak Guna Bangunan) dan selama itu tak pernah digugat ke pengadilan oleh siapapun termasuk **PENGGUGAT** sehingga berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut**, untuk jelasnya bunyi Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

"Pasal 32

- (1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
- (2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan*

Halaman 45 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". (dikutip sesuai aslinya)

5.4. Bahwa objek tanah yang diakui oleh **PENGGUGAT** sebagai miliknya –*good non*- adalah bagian dari tanah yang tersebut dalam angka 5.2 huruf b, sehingga jelas bahwa tanah dalam perkara *a quo* adalah mutlak milik **TERGUGAT I**, bila **PENGGUGAT** merasa tanahnya kurang dari yang diperjanjikan dengan **TURUT TERGUGAT** adalah lucu bila **PENGGUGAT** meminta kepada **TERGUGAT I**, **PADAHAL TERGUGAT I TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERALIHAN TANAH DENGAN PENGGUGAT**, seharusnya **PENGGUGAT** meminta kekurangan kepada **TURUT TERGUGAT**, hal ini sesuai dengan KESEPAKATAN MUSYAWARAH PIMPINAN DAERAH (MUSPIDA) KABUPATEN DT. II BOGOR, pada tanggal 03 Agustus 1995 poin 3 halaman 2 yang berbunyi sebagai berikut :
3. *BILAMANA LUASAN SALAH SATU PIHAK MASIH TERDAPAT KEKURANGAN, MAKA PENYELESAIANNYA AKAN DISELESAIKAN SECARA MUSYAWARAH DENGAN PTP-XI SERPONG/PASIR MAUNG.*

sehingga Gugatan *a quo* salah pihak bila ditujukan pada **TERGUGAT I** tetapi ditujukan pada **TURUT TERGUGAT**, dan **TERGUGAT I** seharusnya bukan pihak dalam perkara *a quo*.

5.5. Berdasarkan hal tersebut di atas jelas **Gugatan PENGGUGAT SALAH PIHAK YANG DIGUGAT (ERROR IN PERSONA)**, sehingga gugatan *a quo* harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

6. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK YANG DIGUGAT (ERROR IN PERSONA).

6.1. Bahwa **PENGGUGAT** dalam perbaikan gugatannya menyebutkan *PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII* (dahulu *PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI*) sebagai pihak **TURUT TERGUGAT**.

Halaman 46 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi

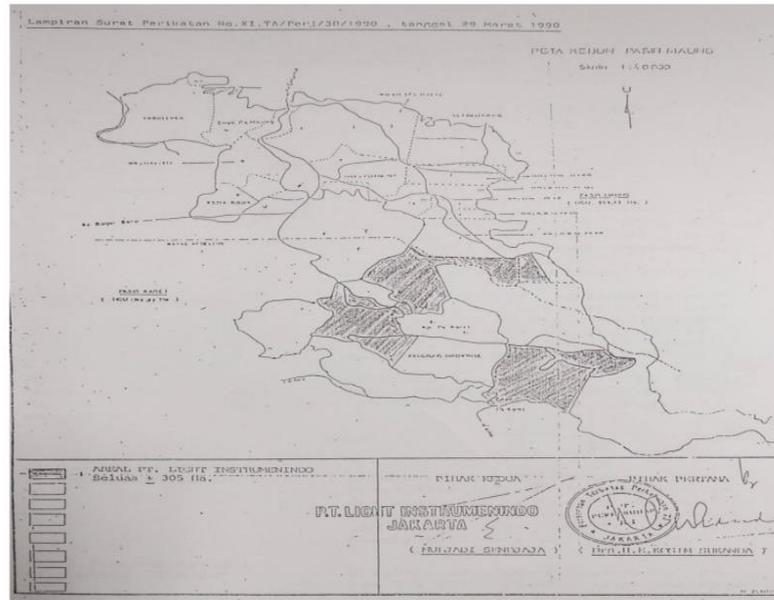


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.2. *Bahwa* **TERGUGAT I** mendapatkan hak tanah objek gugatan a quo berasal dari **PT. PERKEBUNAN XI** bukan **PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI**.
- 6.3. *Bahwa antara* **PT. PERKEBUNAN XI** dengan **PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI** adalah subyek hukum yang berbeda, dimana **PT. PERKEBUNAN XI** saat ini tidak ada lagi karena sudah melebur dengan **PT. PERKEBUNAN XII** dan **PT. PERKEBUNAN XIII** menjadi **PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII** berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1996, sedangkan **PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI** saat ini masih ada dan merupakan hasil peleburan dari **PT PERKEBUNAN XX** dan **PT PERKEBUNAN XXIV XXV** berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1996.
- 6.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas **PENGGUGAT** salah pihak, karena **PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI** tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara a quo.
- 6.5. Berdasarkan hal tersebut di atas jelas **Gugatan PENGGUGAT SALAH PIHAK YANG DIGUGAT (ERROR IN PERSONA)**, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
7. **EKSEPSI DISKUALIFIKASI (GEMIS AANHOEDANIGHEID) KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DENGAN OBJEK TANAH SELUAS ±10,2483 HAK MILIK TERGUGAT I.**
 - 7.1. Bahwa objek Gugatan **PENGGUGAT** adalah Tanah milik **TERGUGAT I** yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 di tandatangani oleh **DIREKTUR UTAMA TURUT TERGUGAT**, dimana tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** tersebut secara jelas dalam peta yang dilampirkan dalam Perikatan a quo, untuk jelasnya berikut ini Petanya :

Halaman 47 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



- 7.2. Bahwa seluruh tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** dari **TURUT TERGUGAT** semuanya telah bersertifikat Hak Bangunan atas nama **TERGUGAT I** yang terbit pada tahun 1991, dan sertifikat-sertifikat tersebut sudah pernah diperpanjang (\pm 29 tahun tanah-tanah a quo telah bersertifikat Hak Guna Bangunan) dan selama itu tak pernah digugat ke pengadilan oleh siapapun termasuk **PENGGUGAT** sehingga berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut
- 7.3. Bahwa **PENGGUGAT** pernah mengaku-akui tanah **TERGUGAT I** yang merupakan bagian dari Tanah SHGB No. 1/Bojong Koneng dan saat ini menjadi SHGB No. 2422/Bojong Koneng, dan untuk menyelesaikan masalah antara

Halaman 48 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

PENGGUGAT dengan **TERGUGAT I** maka pada tanggal 21 Februari 1995 dibuat **KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** yang dibuat dihadapan Komandan Korem 061/Suryakencana selaku Pembantu Bakortanasda Wilayah II Bogor yang disaksikan oleh Muspida Kabupaten DT.II Bogor serta Dinas/Instansi terkait, yang pada intinya **“PENGGUGAT dan TERGUGAT I menyerahkan penyelesaian masalah tanah a quo kepada MUSPIDA KABUPATEN BOGOR”**.

7.4. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama Antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** maka Muspida Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 dimana dalam Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki, pada halaman 7-8 huruf K dimana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (KADAR SUMINTAPURA, SH.) menyatakan :

“Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertifikat HGB kepada PT. FAJAR MARGA PERMAI seluas 1100 Ha dan kepada PT. LIGHT INSTRUMENINDO seluas 422 Ha, karena yang 28 Ha telah diserahkan kepada SUWENO”. (dikutip sesuai aslinya).

Artinya luasan tanah **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT I** sudah sesuai yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT**.

7.5. Bahwa lalu dari Notulen a quo diambil keputusan berupa Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor, diantaranya sebagai berikut :

1. BAHWA PENYELESAIAN MASALAH ANTARA PT. FAJAR MARGA PERMAI DENGAN PT. LIGHT INSTRUMENINDO DIDASARKAN KEPADA BATAS DAN LUASAN YANG TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HGB DARI MASING-MASING BADAN HUKUM SERTA PETA YANG TELAH DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR;

Halaman 49 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. BAHWA KEDUA BADAN HUKUM TERSEBUT (PT. FAJAR MARGA PERMAI MAUPUN PT. LIGHT INSTRUMENINDO TIDAK DIBENARKAN MELAKUKAN KEGIATAN FISIK DALAM BENTUK APAPUN DI LUAR AREAL YANG TELAH DITETAPKAN DALAM SERTIPIKAT HGB MASING-MASING;

7.6. Bahwa demikian juga kesimpulan dari Rapat Koordinasi pada tanggal 20 Juni 1995 (*vide- Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 pada halaman 3 angka 3 huruf a*) diantaranya :

- a. PT. FAJAR MARGA PERMAI dan PT. LIGHT INSTRUMENINDO harus tunduk pada hasil ukur/peta situasi yang tercantum dalam sertipikat HGB masing-masing. (*dikutip sesuai aslinya*).

7.7. Bahwa **KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I** tanggal 21 Februari 1995, maka Muspida Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang dibuat Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki dan Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor adalah hukum bagi PARA PIHAK khususnya Bagi **PENGGUGAT dan TERGUGAT I** berdasarkan asas pacta sunt servanda pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPer yang mengatur:

1. **Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;**
2. **Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.**

7.8. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas tak ada lagi kekurangan tanah baik milik **PENGGUGAT dan**

Halaman 50 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



TERGUGAT I, OLEH KARENA ITU JELAS PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGGUGAT TERGUGAT I ATAS TANAH DI DESA BOJONG SELUAS ±10,2483 HA, SEHINGGA HARUS DISKUALIFIKASI (GEMIS AANHOEDANIGHEID) maka gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

8. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK (ERROR IN OBJECTO).**

Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan dalam **posita gugatannya pada angka 23-26 halaman 8-9 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan : *Bahwa **TERGUGAT I** selain memperoleh tanah secara langsung dari **TURUT TERGUGAT** juga diperoleh dari **PT. PANGGUNG INTERPRISE**.*

TANGGAPAN TERGUGAT I :

8.1 Bahwa jelas dalam gugatan **PENGGUGAT** uraikan dalam **posita gugatannya pada angka 23-26 halaman 8-9 Gugatan a quo** yang menyatakan bahwa tanah yang diklaim **PENGGUGAT** adalah tanah milik **TERGUGAT I** yang diperoleh dari **PT. PANGGUNG INTERPRISE**, padahal jelas yang diperoleh **TERGUGAT I** dari **PT. PANGGUNG INTERPRISE** berada di Desa Cijayanti, sementara tanah yang diklaim oleh **PENGGUGAT** berada di desa Bojong Koneng yang merupakan tanah bagian dari SHGB No. 1/Bojong Koneng dan tanah tersebut tidak diperoleh dari **PT. PANGGUNG INTERPRISE** tetapi langsung dari **TURUT TERGUGAT**, oleh karena itu maka gugatan **PENGGUGAT** salah objek (*Error in Objecto*).

8.2 Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas gugatan **PENGGUGAT** dalam perkara a quo salah objek (*Error In Objecto*) sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

9. **EKSEPSI GUGATAN DALUWARSA (SUDAH LEWAT TENGGANG WAKTU)**

9.1 Bahwa **PENGGUGAT** uraikan dalam **petitum gugatannya pada angka 12 halaman 25 Gugatan a quo** yang berbunyi sebagai berikut : *"Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I tidak sah atau*

Halaman 51 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya”.

9.2 Bahwa perlu diketahui SHGB No. 1/Bojong Koneng atas nama **TERGUGAT I** diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1991 dan berakhir tanggal 09 Desember 2011.

9.3 Bahwa tanah SHGB No. 1/Bojong Koneng diperoleh **TERGUGAT I** dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 di tandatangani oleh **DIREKTUR UTAMA TURUT TERGUGAT**, dimana tanah yang diperoleh **TERGUGAT I**.

9.4 Bahwa oleh karena tanah tersebut **TERGUGAT I** peroleh dari tahun 1990, sementara Penggugat mengajukan gugatan pada tahun 2021, maka **TERGUGAT I** telah memiliki dan menguasai dari tahun 1990 sampai tahun 2022 kurang lebih 31 tahun lamanya.

9.5 Bahwa sementara Penggugat mengajukan gugatannya pada tanggal 15 November 2021 yang berarti gugatan Penggugat tersebut sudah ±29 tahun dari penerbitan SHGB No. 1/Bojong Koneng, sehingga gugatan *a quo* telah melewati batas waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

9.6 Bahwa oleh karena tidak ada keberatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah dalam kurun waktu 5 (lima)

Halaman 52 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun sejak diterbitkannya SHGB No. 1/Bojong Koneng atas nama **TERGUGAT** diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1991 berarti **SHGB a quo** sudah sah secara hukum sesuai prosedur hukum dan ketentuan yang berlaku, dan pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak.

DENGAN DEMIKIAN BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT PADA ANGKA 9 DI ATAS, GUGATAN A QUO PATUT DINYATAKAN TELAH LEWAT TENGGANG WAKTU (DALUWARSA), SEHINGGA GUGATAN A QUO HARUS DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

10. EKSEPSI GUGATAN OBSCUUR LIBEL KARENA SALAH MENYEBUTKAN BATAS-BATAS TANAH YANG MENJADI OBYEK GUGATAN.

10.1 Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya menyebutkan batas-batas objek gugatan (vide angka 1 halaman 2 Gugatan) adalah sebagai berikut :

“Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara a quo adalah satu bidang tanah seluas $\pm 10,2483$ Ha yang diperoleh **PENGGUGAT** dari **TURUT TERGUGAT** pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak didesa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan **PENGGUGAT** berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2408 /Bojong Koneng atas nama **PENGGUGAT**;
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan **PENGGUGAT** berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2391 /Bojong Koneng, keduanya atas nama **PENGGUGAT**;
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan **PENGGUGAT** berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2405/Bojong Koneng atas nama **PENGGUGAT** ; dan

Halaman 53 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



d. Sebelah Barat berbatasan dengan area **TERGUGAT I.**"

10.2 Bahwa **PENGGUGAT** telah salah menyebutkan batas sebelah Selatan pada objek gugatan, **sebelah Selatan objek gugatan bukan berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan PENGGUGAT** berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2405/Bojong Koneng atas nama **PENGGUGAT** **MELAINKAN BERBATASAN DENGAN SUNGAI CIKEAS,** kesalahan tersebut menyebabkan formulasi gugatan tidak terang dan tidak jelas yang berakibat kepada tidak terpenuhinya syarat formilnya, yang benar adalah gugatan harus jelas batas-batas tanah yang menjadi objek gugatan, sehingga tidak terdapat kekeliruan terhadap tanah *a quo*, seandainya gugatan ini dikabulkan, maka putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*Non Executable*) oleh karena tidak dapat diketahui secara jelas yang mana sebenarnya tanah dan bangunan yang disebutkan dalam gugatan tersebut disebabkan kekeliruan pada batas-batasnya.

10.3 Bahwa hal tersebut di atas sesuai dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 menjelaskan bahwa :

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima" (dikutip sesuai aslinya)

BERDASARKAN HAL TERSEBUT DI ATAS, JELAS BAHWA GUGATAN A QUO OBSCUR LIBEL KARENA SALAH MENYEBUTKAN BATAS-BATAS TANAH YANG MENJADI OBYEK SENGKETA, SEHINGGA GUGATAN A QUO HARUS DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil serta alasan yang dikemukakan oleh **TERGUGAT I** dalam **EKSEPSI** mohon dianggap **merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara.**
2. Bahwa pada prinsipnya **TERGUGAT I** secara tegas **menolak dan membantah seluruh dalil yang diajukan PENGGUGAT**, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

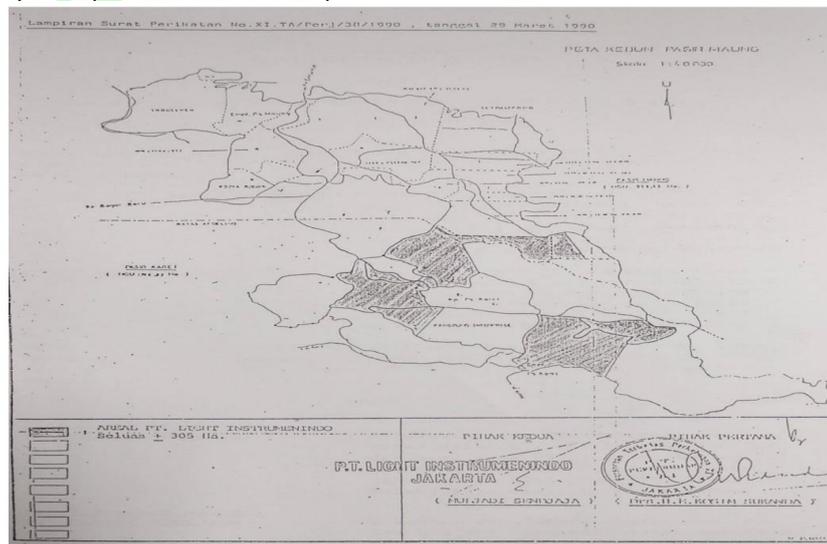
3. Bahwa berdasarkan Asas Hukum Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku yaitu asas yang menentukan bahwa **siapa yang mendalihkan maka dialah yang harus membuktikan** (*actori incumbit onus probandi*), maka **PENGUGAT** diwajibkan untuk membuktikan kebenaran seluruh dalil-dalil dalam posita gugatannya;
4. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point A angka 1 halaman 2 Gugatan a quo** yang berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara a quo adalah satu bidang tanah seluas ± 10,2483 Ha yang diperoleh PENGGUGAT dari TURUT TERGUGAT pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak didesa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor..”

TANGGAPAN TERGUGAT I :

- 4.1. Bahwa objek Gugatan **PENGGUGAT** adalah bagian Tanah milik **TERGUGAT I** yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 di tandatangi oleh **DIREKTUR UTAMA TURUT TERGUGAT**, dimana tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** tersebut jelas dalam peta yang dilampirkan dalam Perikatan a quo untuk jelasnya berikut ini Petanya :

4.2.



Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah, No. XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989 jo. ADENDUM No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 tanggal 20 April 1990 jelas berada di Desa Cijayanti dan Bojong Koneng, hal ini

Halaman 55 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

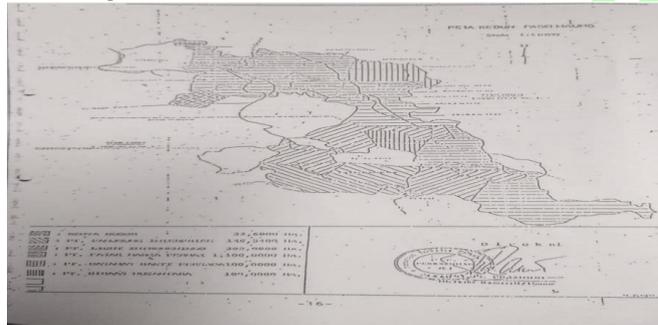
dijelaskan **TURUT TERGUGAT** dalam Suratnya No. XI.KI/SN/232/1992, tanggal 06 Maret 1992, Perihal : Pelepasan Hak Guna Usaha Lahan PT. Perkebunan XI Pasir Maung kepada PT. Light Instrumenindo, pada angka 1 halaman 1 , menyatakan :

"Bahwa lahan bekas PT. Perkebunan XI Pasir Maung di Desa Cijayanti dan Bojong Koneng, telah dilepaskan dan telah diserahkan terimakan kepada PT. Light Instrumenindo, sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sejak tanggal 28 Oktober 1989 No. XI.TA/Perj/130/1989 dan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 21 Maret 1990, seluas 146,54 Ha dan seluas 305 Ha". (dikutip sesuai aslinya).

4.3. Bahwa hal tersebut di atas sesuai dengan Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.TA/SN/754/1990 Tanggal 10 Juli 1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, dalam Surat a quo **TURUT TERGUGAT**, menyampaikan area Peruntukan masing-masing pemohon di Kebun Pasir Maung sebagai berikut :

- Kodya Bogor seluas ±32,6050 Ha.
- PT. Light Instrumenindo seluas ±451,5400 Ha.
- PT. Farjar Marga Permai seluas ±1.1000,0000 Ha
- PT. Dasamas Bakti Persada seluas ±100,0000 Ha.
- PT. Bihaas Nusantara seluas ±100,0000 Ha.

Bagian-bagian tersebut telah digambar dalam peta yang di buat **TURUT TERGUGAT** dan dilampirkan dalam Surat a quo, peta tersebut sebagai berikut:

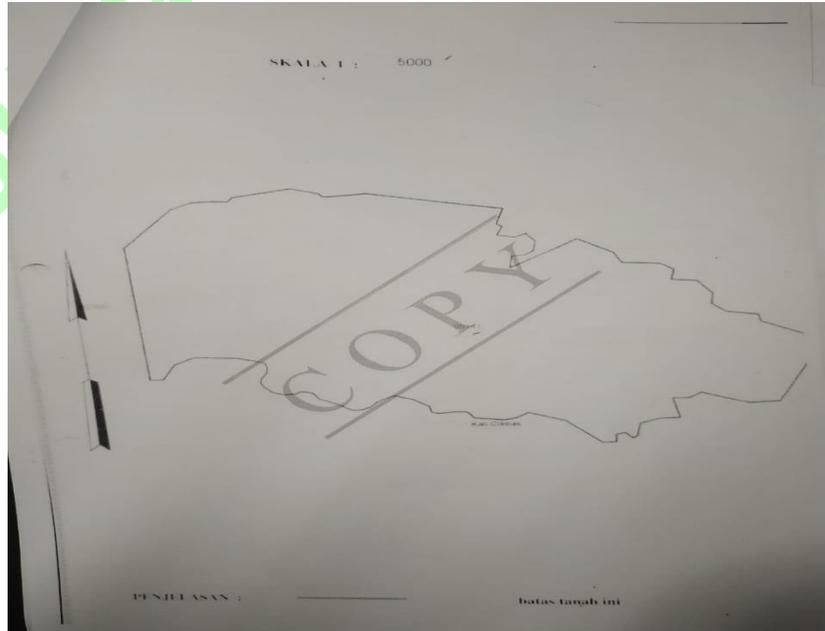


Bahwa dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No : 25-VIII-1991 Tanggal 22 November 1991 mempersilahkan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat cq Ketua Badan Kordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM) Provinsi Jawa Barat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat untuk menetapkan peruntukan tanah tersebut

Halaman 56 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



- 4.4. Bahwa tanah a quo milik **TERGUGAT I** telah Terbit SHGB diantaranya **SHGB No. 1/Bojong Koneng**, yang kemudian di pecah diantaranya menjadi **SHGB No. 2422** dengan gambar situasi sebagai berikut :



Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada **Point A angka 2 halaman 2 Gugatan a quo** tidak berdasar dan haruslah ditolak.

5. Bahwa mengenai dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point A angka 2-4 halaman 2-3 Gugatan a quo** tidak akan **TERGUGAT I** tanggapi karena itu hanya hukum Acara Perdata.
6. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point B angka 5-7 halaman 3-4 Gugatan a quo**, namun tidak perlu **TERGUGAT I** tanggapi lebih lanjut karena sudah terjawab apa yang terurai dalam angka 4 dalam Pokok Perkara tersebut di atas, mohon dalil-dalil yang terurai dalam angka 4 dalam Pokok Perkara tersebut di atas dianggap **merupakan juga Jawaban terhadap Point B angka 5-7 halaman 3-4 Gugatan a quo**, sehingga agar tidak jadi pengulangan kami persilahkan **PENGGUGAT** untuk **membaca kembali** angka 4 dalam Surat Jawaban dalam Pokok Perkara tersebut di atas.
7. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point B angka 8 dan 10 halaman 4 Gugatan a quo** yang berbunyi sebagai berikut :

"Bahwa Turut Tergugat telah melepaskan objek sengketa kepada Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas tanah tanggal 24 Mei

Halaman 57 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

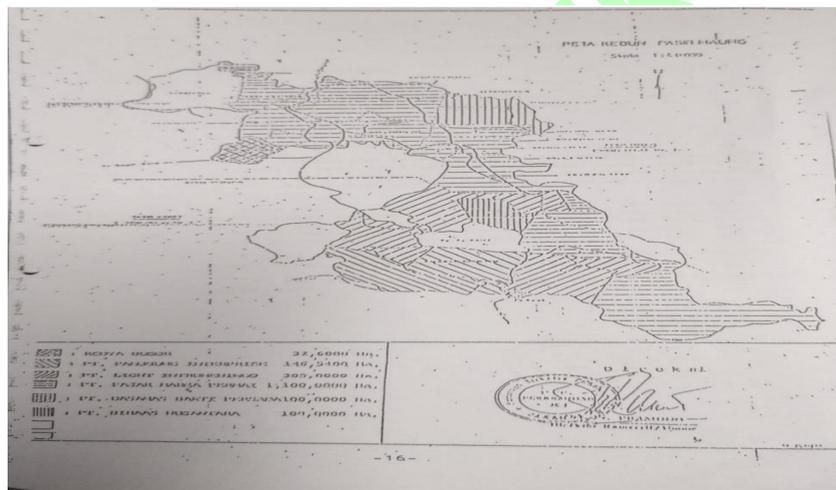
1991 antara Turut Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA dan Penggugat sebagai PIHAK KEDUA (“Akta Pelepasan Kepada Penggugat”) dimana dalam Pasal 1 Akta Pelepasan Hak Kepada Penggugat tersebut secara tegas disebutkan bahwa Turut Tergugat melepaskan/menyerahkan kepada Penggugat dan Penggugat menerima pelepasan/penyerahan dari Turut Tergugat segala Hak dan kepentingan atas tanah sebagian area perkebunan Pasir Maung dan Pasir Karet seluas ± 1.100 Ha (seribu seratu hektar) yang terletak di Desa Babakan Madang, Sumur Batu, Cijayanti, Karang Tengah, Citaringgul, Bojong Koneng, Kecamatan Citerep, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat yang diperoleh Turut Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.32/HGU/DA/76 tanggal 20 Agustus 1976”.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

7.1. Bahwa sebagaimana diterangkan dalam Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.TA/SN/754/1990 Tanggal 10 Juli 1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, dalam Surat a quo **TURUT TERGUGAT**, menyampaikan area Peruntukan masing-masing pemohon di Kebun Pasir Maung sebagai berikut :

- Kodya Bogor seluas $\pm 32,6050$ Ha.
- PT. Light Instrumenindo seluas $\pm 451,5400$ Ha.
- PT. Farjar Marga Permai seluas $\pm 1.1000,0000$ Ha
- PT. Dasamas Bakti Persada seluas $\pm 100,0000$ Ha.
- PT. Bihaas Nusantara seluas $\pm 100,0000$ Ha.

Bagian-bagian tersebut telah digambar dalam peta yang di buat **TURUT TERGUGAT** dan dilampirkan dalam Surat a quo, peta tersebut sebagai berikut:



Halaman 58 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jelas objek gugatan a quo bukan termasuk tanah yang dilepas kepada **PENGGUGAT** melainkan masuk area tanah yang dilepas oleh **TURUT TERGUGAT** kepada **TERGUGAT I**.

7.2. Bahwa selain hal tersebut di atas, **TURUT TERGUGAT** terlebih dahulu melepaskan tanah a quo kepada **TERGUGAT I** sebagaimana ternyata dalam Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989 Jo. ADENDUM No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 tanggal 20 April 1990 dan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 antara **TERGUGAT I** dengan **TURUT TERGUGAT** serta Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 182 dan No. 183, tertanggal 26 November 1990, yang dibuat dihadapan Notaris B.R.AY. MAHYASTOETI NOTONAGORO, SH., sedangkan **PENGGUGAT** melakukan Perikatan pada tanggal 01 Mei 1990, sebagai mana ternyata dalam Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990 dan Akta Pelepasan Hak atas tanah tanggal 24 Mei 1991, sehingga **TERGUGAT I** adalah pihak yang terlebih dahulu memperoleh Hak atas tanah a quo dari **TURUT TERGUGAT**.

7.3. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama Antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** maka Muspida Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 dimana dalam Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki, pada halaman 7-8 huruf K dimana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (KADAR SUMINTAPURA, SH.)/ **TERGUGAT III** menyatakan :

“Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertifikat HGB kepada PT. FAJAR MARGA PERMAI seluas 1100 Ha dan kepada PT. LIGHT INSTRUMENINDO seluas 422 Ha, karena yang 28 Ha telah diserahkan kepada SUWENO”. (dikutip sesuai aslinya).

Berdasarkan keterangan **TERGUGAT III** tanah yang peroleh baik **TERGUGAT I** maupun **PENGGUGAT** telah disertifikatkan dimana tanah milik **PENGGUGAT** seluas **1100 Ha** dan tanah milik **TERGUGAT I** seluas 422 Ha, karena yang 28 Ha telah diserahkan

Halaman 59 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada SUWENO, **SEHINGGA DENGAN DEMIKIAN Masing-Masing Pihak sudah memperoleh sesuai dengan yang dilepaskan oleh turut tergugat kepada masing-masing pihak.**

7.4. Bahwa lalu dari Notulen a quo diambil keputusan berupa Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor, diantaranya sebagai berikut :

1. BAHWA *PENYELESAIAN MASALAH ANTARA PT. FAJAR MARGA PERMAI DENGAN PT. LIGHT INSTRUMENINDO DIDASARKAN KEPADA BATAS DAN LUASAN YANG TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HGB DARI Masing-Masing Badan Hukum Serta Peta yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;*
2. BAHWA *KEDUA BADAN HUKUM TERSEBUT (PT. FAJAR MARGA PERMAI MAUPUN PT. LIGHT INSTRUMENINDO TIDAK DIBENARKAN MELAKUKAN KEGIATAN FISIK DALAM BENTUK APAPUN DI LUAR AREAL YANG TELAH DITETAPKAN DALAM SERTIPIKAT HGB Masing-Masing;*

7.5. Bahwa demikian juga kesimpulan dari Rapat Koordinasi pada tanggal 20 Juni 1995 (*vide- Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 pada halaman 3 angka 3 huruf a*) diantaranya :

- e. *PT. FAJAR MARGA PERMAI dan PT. LIGHT INSTRUMENINDO harus tunduk pada hasil ukur/peta situasi yang tercantum dalam sertipikat HGB masing-masing. (dikutip sesuai aslinya).*

7.6. Bahwa **KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I** tanggal 21 Februari 1995, maka Muspida Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang dibuat Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki dan Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor adalah hukum bagi **PARA PIHAK** khususnya Bagi **PENGGUGAT dan TERGUGAT I**

Halaman 60 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

berdasarkan asas-asas pacta sunt servanda pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPer yang mengatur:

1. **Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;**
2. **Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.**

7.7. Bahwa berdasarkan hal terurai di atas jelas tanah a quo seluas ± 10,2483 Ha adalah mutlak dan sah secara hukum milik **TERGUGAT I** dengan alas hak **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **TERGUGAT I**.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada **Point B angka 8 dan 10 halaman 4 Gugatan a quo Gugatan a quo** tidak berdasar dan haruslah ditolak.

8. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point B angka 9 halaman 4 Gugatan a quo** yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa sebelum menandatangani Akta Pelepasan kepada Penggugat, Penggugat telah memperoleh Rekomendasi Permohonan Izin Lokasi/Pembebasan Tanah berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor : 593.82/226-Pem/KP-PGT TANGGAL 21 April 1990 (Izin Prinsip Penggugat) dan Izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor 593.82/SK.2482-BPN/90 Tanggal 28 Desember 1990 ("Izin Lokasi Penggugat) untuk areal ±1.300 Ha, yang berasal dari Turut Tergugat seluas ±1.100 Ha, yang mencakup Objek sengketa a quo, dan dari tanah milik (Hak Milik Adat) masyarakat setempat yang merupakan enclève (kantong-kantong) di dalam dan disekitar perkebunan milik Terut Tergugat".

TANGGAPAN TERGUGAT I :

8.1. Bahwa tanah objek gugatan a quo adalah milik **TERGUGAT I** sebagaimana telah **TERGUGAT I** uraikan pada angka 4 dan 7 dalam Pokok Perkara di atas, silahkan **PENGGUGAT** membacanya.

8.2. Bahwa Surat Keputusan **TERGUGAT II** No. 593.82/SK.2482-BPN/90 Tanggal 28 Desember 1990, bukan **IZIN LOKASI PENGGUGAT** karena **TERGUGAT II** tidak memiliki kewenangan menerbitkan Izin Lokasi tetapi berdasarkan Pasal 4 ayat (1)

Halaman 61 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1984 (Permendagri a quo pada tahun 1990 yang berlaku berlaku saat itu) adalah kewenangan Ketua BKPM Daerah Tingkat I) bukan dikeluarkan Gubernur (TERGUGAT II) dan bukan Gubernur (TERGUGAT II) yang menandatangani secara langsung tapi Kepala BKPM untuk jelasnya bunyi Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1984 adalah sebagai berikut:

"Pasal 4

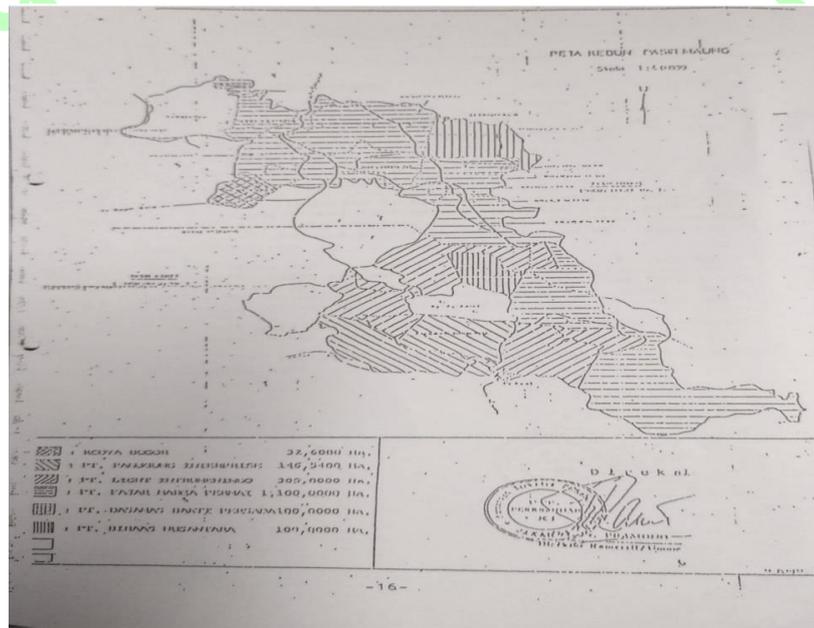
(1) Dalam rangka pelayanan dan penyelesaian perizinan melalui sistem pelayanan tunggal, wewenang pengeluaran/pemberian izin lokasi dan pembebasan hak/pembelian tanah dikeluarkan oleh **Ketua BKPM atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I**". (dikutip sesuai dengan aslinya).

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada **Point B angka 9 halaman 4 Gugatan a quo** tidak berdasar dan haruslah ditolak.

9. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point B angka 11 halaman 5 Gugatan a quo** yang berbunyi sebagai berikut :

"Bahwa Penggugat Telah memberikan kompensasi atau ganti rugi terkait dengan pelepasan area tanah secara penuh kepada Turut Tergugat."dst

TANGGAPAN TERGUGAT I :



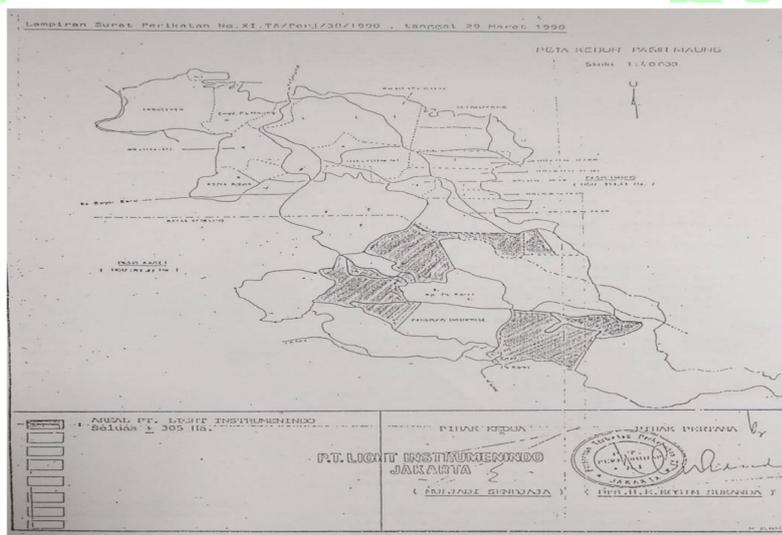
Halaman 62 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



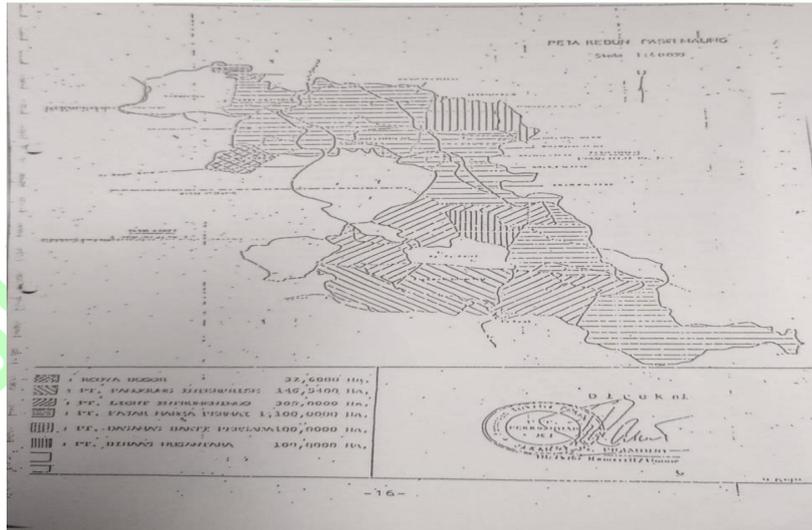
- 9.1. Bahwa kompensasi atau ganti rugi dari **PENGGUGAT** terkait dengan pelepasan area tanah secara penuh kepada **TURUT TERGUGAT** itu terkait dengan tanah milik **PENGGUGAT** dari **TURUT TERGUGAT** tidak terkait dengan tanah milik **TERGUGAT I**, karena sesuai Peta (peta pertama yang diterbitkan **TURUT TERGUGAT**) yang menjadi lampiran Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.TA/SN/754/1990 Tanggal 10 Juli 1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, yaitu peta tersebut adalah sebagai berikut :



- 9.2. Bahwa peta tersebut adalah peta yang berlaku hal ini berdasarkan penjelasan **TURUT TERGUGAT** sebagai mana ternyata dalam Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 pada halaman 8 huruf a, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pengalokasian area untuk PT. Fajar dan PT. Light didasarkan kepada peta awal yang dibuat oleh PTP-XI (peta kebun)”.

- 9.3. Bahwa objek Gugatan **PENGGUGAT** adalah bagian Tanah milik **TERGUGAT I** yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 di tandatangi oleh **DIREKTUR UTAMA TURUT TERGUGAT**, dimana tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** tersebut jelas dalam peta yang dilampirkan dalam Perikatan a quo, dan areal tanahnya sama dengan peta yang menjadi lampiran Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.TA/SN/754/1990 Tanggal 10 Juli 1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, untuk jelasnya berikut ini Peta yang dilampirkan pada Perikatan a quo :



- 9.4. selain hal tersebut di atas, objek gugatan a quo jelas milik **TERGUGAT I** berdasarkan SHGB No. 2422/Bojong Koneng atas nama **TERGUGAT I** dimana SHGB a quo merujuk pada Peta a quo, dan juga jelas ternyata dalam Master plan milik **PENGGUGAT** ketika mengajukan Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), jelas Tanah objek gugatan a quo tidak masuk tanah milik **PENGGUGAT**.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada **Point B** angka 11 halaman 5 Gugatan a quo tidak ada kaitannya dengan Tanah objek gugatan a quo, oleh karena itu gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.

10. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point B** angka 12-19 halaman 5-7 Gugatan a quo yang intinya menyatakan : intinya menyatakan bahwa area sesuai dengan peta yang dilampirkan pada Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.B/SN/1125/1993 tanggal 06 Desember 1993 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat, dan telah melakukan ganti rugi kepada penggarap.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

- 10.1. Bahwa terbitnya Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.B/SN/1125/1993 tanggal 06 Desember 1993 pada saat (masa orba) suasana kebatinan dari Direktur Pengembangan **TURUT TERGUGAT** demikian juga halnya Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat adanya tekanan dari salah seorang anak penguasa orde baru yaitu Bambang Trihatmodjo, seperti melalui Surat No. Ref.072/PMP-

Halaman 64 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DIR/XII/93 Tanggal 07 Desember 1993, yang ditujukan kepada
Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat.

10.2. Bahwa peta yang dilampirkan pada Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.B/SN/1125/1993 tanggal 06 Desember 1993 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat tidak bisa lagi digunakan karena :

1) Ada **KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I** tanggal 21 Februari 1995, maka Muspida Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang dibuat Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekertaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki dan Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor adalah hukum bagi PARA PIHAK khususnya Bagi **PENGGUGAT dan TERGUGAT I** berdasarkan asas-asas pacta sunt servanda pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPer yang mengatur:

1. **Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;**
2. **Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.**

KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tanggal 21 Februari 1995 Jo. Notulen Muspida Pada tanggal 03 Agustus 1995 jo. Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 mengikat bagi **PENGGUGAT dan TERGUGAT I**.

2) Bahwa berdasarkan penjelasan **TURUT TERGUGAT** sebagai mana ternyata dalam Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 pada halaman 8 huruf a, yang berbunyi sebagai berikut :
"Pengalokasian area untuk PT. Fajar dan PT. Light didasarkan kepada peta awal yang dibuat oleh PTP-XI (peta kebun)".

Halaman 65 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

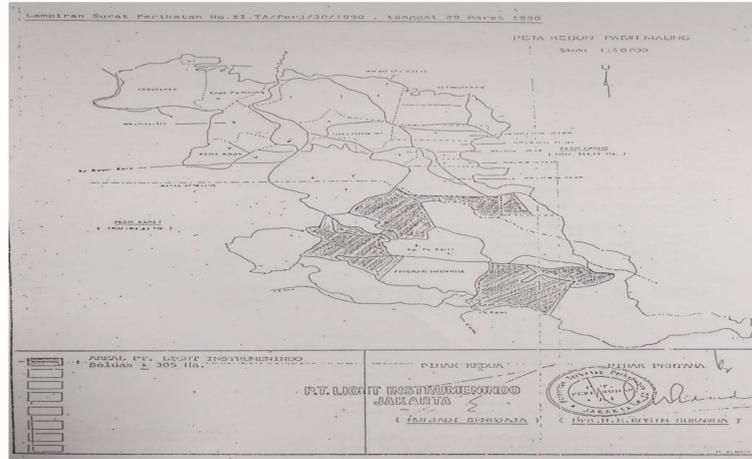
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan 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)



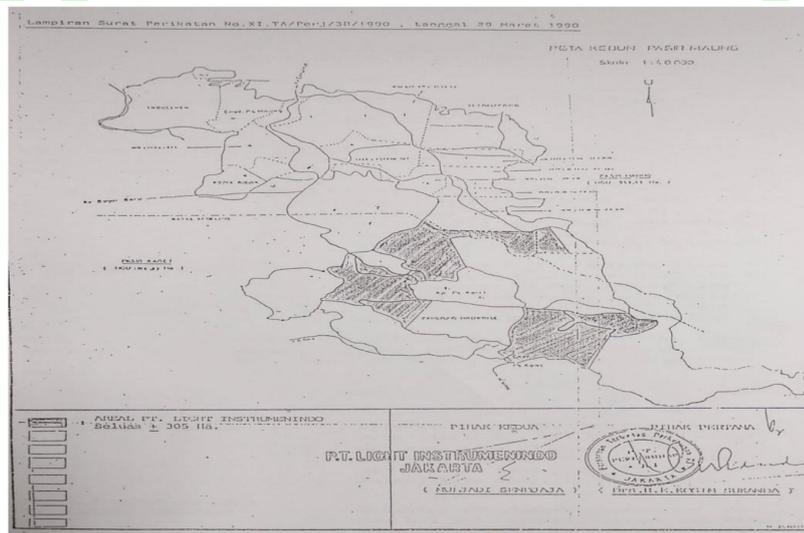
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana Peta awal yang dimaksud adalah peta yang menjadi lampiran Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.TA/SN/754/1990 Tanggal 10 Juli 1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, yaitu peta tersebut adalah sebagai berikut :



10.3. Bahwa dimana tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** tersebut jelas dalam peta yang dilampirkan dalam Perikatan a quo, dan areal tanahnya sama dengan peta awal yang menjadi lampiran Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.TA/SN/754/1990 Tanggal 10 Juli 1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, untuk jelasnya berikut ini Peta yang dilampirkan pada Perikatan a quo:



1) Bahwa Muspida menghasilkan Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor, diantaranya sebagai berikut :
Halaman 66 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

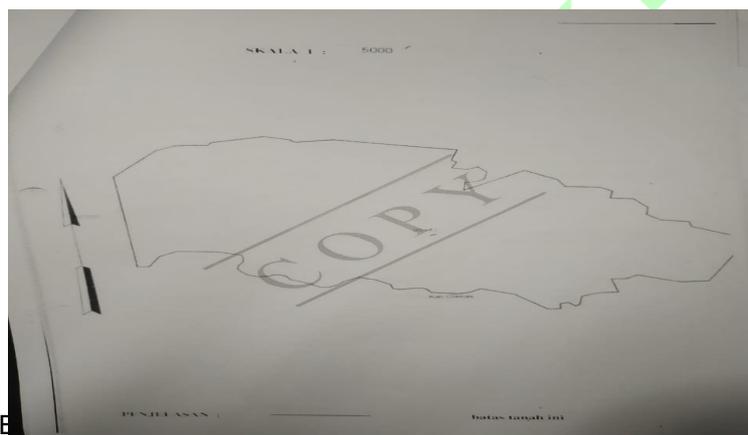
putusan.mahkamahagung.go.id

1. BAHWA PENYELESAIAN MASALAH ANTARA PT. FAJAR MARGA PERMAI DENGAN PT. LIGHT INSTRUMENINDO DIDASARKAN KEPADA BATAS DAN LUASAN YANG TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HGB DARI MASING-MASING BADAN HUKUM SERTA PETA YANG TELAH DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR;
2. BAHWA KEDUA BADAN HUKUM TERSEBUT (PT. FAJAR MARGA PERMAI MAUPUN PT. LIGHT INSTRUMENINDO TIDAK DIBENARKAN MELAKUKAN KEGIATAN FISIK DALAM BENTUK APAPUN DILUAR AREAL YANG TELAH DITETAPKAN DALAM SERTIPIKAT HGB MASING-MASING;

Bahwa demikian juga kesimpulan dari Rapat Koordinasi pada tanggal 20 Juni 1995 (*vide- Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 pada halaman 3 angka 3 huruf a*) diantaranya :

- a) PT. FAJAR MARGA PERMAI dan PT. LIGHT INSTRUMENINDO **harus tunduk pada hasil ukur/peta situasi yang tercantum dalam sertipikat HGB masing-masing.** (*dikutip sesuai aslinya*).

Bahwa merujuk pada hal-hal tersebut di atas jelas tanah a quo (objek gugatan a quo) milik TERGUGAT I yang telah Terbit beberapa SHGB diantaranya **SHGB No. 1/Bojong Koneng, yang kemudian di pecah lalu terbit SHGB No. 2422/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT I, dengan gambar situasi sebagai berikut :**



- 2) **Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL),** jelas Tanah objek gugatan a quo tidak masuk tanah milik

Halaman 67 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT karena tidak ada dalam Master plan dalam hal ini jelas **PENGGUGAT** tidak pernah memiliki tanah a quo (objek gugatan a quo).

- 3) Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 593.82/SK.2484-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 Perihal : Persetujuan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah seluas \pm 1.300 hektar, terletak di Desa Babakan Madang, Sumurbatu, Cijayanti, Karang Tengah, Citaringgul, dan Bojong Koneng Kecamatan Citeureup Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, untuk Pembangunan Proyek Agro Tourism (Ranch Agro Tourism Development), atas nama PT. FAJAR MARGA PERMATA, pada Kosideran Memutuskan Ke-Dua, angka 1 menyatakan :

"1. Luas dan Batas tanah yang tercantum dalam Peta Situasi tanah yang menjadi lampiran Surat Keputusan ini belum merupakan luas dan batas yang pasti, karena luas serta batas yang sebenarnya adalah hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan kabupaten Bogor, sehingga apabila terjadi tumpang tindih dengan Persetujuan lokasi dan izin pembebasan tanah pihak lain yang telah terbit sebelumnya, maka pemohon harus mengadakan penyesuaian sebagai mana mestinya". (dikutip sesuai aslinya).

Bahwa ada 3 point yang dapat kita ambil dari Kosideran Memutuskan Ke-Dua, angka 1 dari izin lokasi **PENGGUGAT** yaitu :

- a. Bahwa Luas dan Batas tanah **PENGGUGAT** yang tercantum dalam Peta Situasi tanah yang menjadi lampiran Surat Keputusan ini belum merupakan luas dan batas yang pasti.
- b. Bahwa luas serta batas tanah **PENGGUGAT** yang sebenarnya adalah hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan kabupaten Bogor.
- c. Bahwa apabila terjadi tumpang tindih tanah **PENGGUGAT** dengan Persetujuan lokasi dan izin pembebasan tanah pihak lain yang telah terbit sebelumnya, dalam hal ini salah satunya adalah dengan Izin Lokasi milik **TERGUGAT I** yang terlebih dahulu terbit sebagaimana

Halaman 68 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



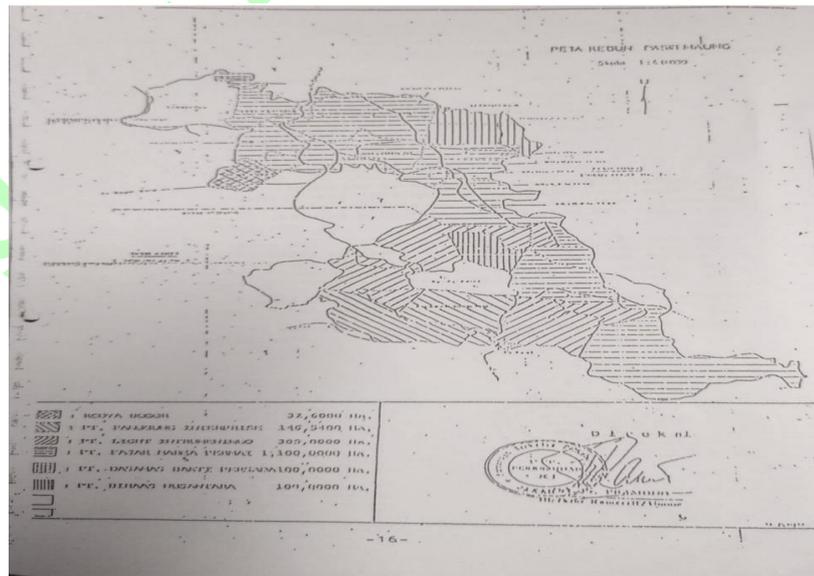
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593/SK.392-BKPM/1990 tanggal 29 Nopember 1990 yang diterbitkan oleh Ketua BKPM atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I (Ic. **TERGUGAT II**) jo. Surat BKPM No. 593.5/1360-BKPM 29 Juni 1991, maka pemohon (Ic. PENGUGAT) harus mengadakan penyesuaian sebagai mana mestinya dengan tanah TERGUGAT I.

- 4) Berdasarkan uraian tersebut di atas Jelas **Objek gugatan a quo** adalah mutlak sah milik **TERGUGAT I**, bukan milik **PENGUGAT**.

10.4. Bahwa mengenai dalil-dalil **PENGUGAT** yang menyatakan telah membebaskan tanah di Desa Bojong Koneng jelas bukan termasuk tanah objek a quo, tanah milik **PENGUGAT** yang terletak di Bojong Koneng sebagaimana ternyata dalam Peta awal yang dimaksud adalah peta yang menjadi lampiran Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.TA/SN/754/1990 Tanggal 10 Juli 1990, Perihal: Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, yaitu peta tersebut adalah sebagai berikut :



Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGUGAT** pada **Point B** angka 12-19 halaman 5-7 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.

11. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGUGAT** pada **Point C** angka 21-23 halaman 8 Gugatan a quo yang intinya menyatakan : **TERGUGAT I** tidak memiliki hak atas tanah objek gugatan,

Halaman 69 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

dimana tanah a quo telah Diterbitkan SHGB No. 1/Bojong Koneng secara melawan hukum dan **TERGUGAT I** tanah dari **TURUT TERGUGAT** namun tanah yang diperoleh **TERGUGAT I** tidak termasuk tanah objek gugatan a quo.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

11.1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point C angka 21-23 halaman 8 Gugatan a quo** telah Terjawab dalam **Tanggapan TERGUGAT** pada **angka 4-10 Dalam Pokok Perkara di atas, sehingga** mohon dalil-dalil yang terurai pada **angka 4-10 Dalam Pokok Perkara di atas** dianggap merupakan juga Jawaban terhadap **Point C angka 21-23 halaman 8 Gugatan a quo**, sehingga agar tidak jadi pengulangan kami persilahkan **PENGGUGAT** untuk membaca kembali angka 4 dalam Surat Jawaban dalam Pokok Perkara tersebut di atas, dimana dengan jelas dan sah tanah objek gugatan a quo adalah milik **TERGUGAT I**, **Bukan milik PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT** tidak mempunyai hak dan alas hak atas tanah objek gugatan a quo.

11.2. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada **Point C angka 21-23 halaman 8 Gugatan a quo** tidak berdasar dan haruslah ditolak.

12. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point C angka 24-31 halaman 8-10 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan : *"Tergugat memperoleh tanah a quo baik bedasarkan pengalihan dari PT. PANGGUNG INTERPRISE dan secara langsung TURUT TERGUGAT berada di Desa Cijayanti bukan di Desa Bojong Koneng sedangkan objek gugatan berada di Desa Bojong.*

TANGGAPAN TERGUGAT I :

12.1. Bahwa tanah milik **TERGUGAT I** tersebut di atas sesuai dengan peta di atas yang berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 di tandatangani oleh **DIREKTUR UTAMA TURUT TERGUGAT** dan berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah, No. XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989 jo. ADENDUM No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 tanggal 20 April 1990 jelas berada di Desa Cijayanti dan Bojong Koneng, hal ini dijelaskan **TURUT TERGUGAT** dalam Suratnya No. XI.KI/SN/232/1992, tanggal 06 Maret 1992, Perihal : Pelepasan Hak

Halaman 70 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

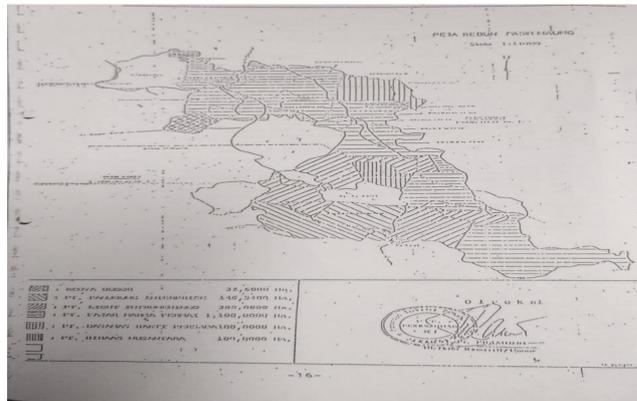
Guna Usaha Lahan PT. Perkebunan XI Pasir Maung kepada PT. Light Instrumenindo, pada angka 1 halaman 1, menyatakan :

“Bahwa lahan bekas PT. Perkebunan XI **Pasir Maung di Desa Cijavanti dan Bojong Koneng**, telah dilepaskan dan telah diserahkan terimakan kepada PT. Light Instrumenindo, sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sejak tanggal 28 Oktober 1989 No. XI.TA/Perj/130/1989 dan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 21 Maret 1990, seluas 146,54 Ha dan seluas 305 Ha”. (dikutip sesuai aslinya).

12.2. Bahwa hal tersebut di atas sesuai dengan Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.TA/SN/754/1990 Tanggal 10 Juli 1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, dalam Surat a quo **TURUT TERGUGAT**, menyampaikan area Peruntukan masing-masing pemohon di Kebun Pasir Maung sebagai berikut :

- Kodya Bogor seluas ±32,6050 Ha.
- PT. Light Instrumenindo seluas ±451,5400 Ha.
- PT. Farjar Marga Permai seluas ±1.1000,0000 Ha
- PT. Dasamas Bakti Persada seluas ±100,0000 Ha.
- PT. Bihaas Nusantara seluas ±100,0000 Ha.

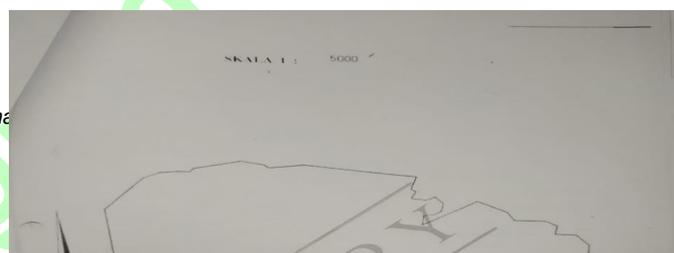
Bagian-bagian tersebut telah digambar dalam peta yang di buat **TURUT TERGUGAT** dan dilampirkan dalam Surat a quo, peta tersebut sebagai berikut:



12.3. Bahwa tanah a quo milik **TERGUGAT I** telah Terbit SHGB diantaranya **SHGB No. 1/Bojong Koneng**, yang kemudian di pecah lalu terbit **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **TERGUGAT I**, dengan gambar situasi sebagai berikut :

Halama

Cbi





12.4. Berdasarkan tersebut di atas Jelas tanah yang diakui oleh **PENGGUGAT** seluas ±10,2483 Ha adalah mutlak milik **TERGUGAT I** dengan alas hak **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **TERGUGAT I** yang terletak di Desa Bojong Koneng.

12.5. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada Point C angka 24-31 halaman 8-10 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.

13. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point C** angka 32-33 halaman 11-12 Gugatan a quo yang intinya menyatakan : Tergugat I Tidak memberi batas tanah a quo sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah objek gugatan a quo bukan milik Tergugat I.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

13.1. Bahwa pada saat pengukuran tanah-tanah a quo yang diperoleh **TERGUGAT I** dari **TURUT TERGUGAT** oleh **TERGUGAT III** untuk penerbitan SHGB-SHGB atas tanah a quo atas nama **TERGUGAT I** yang disaksikan oleh pihak **TURUT TERGUGAT** dan saat itu dipasang patok batas-batas masing-masing tanah.

13.2. Bahwa setelah Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.B/SN/1125/1993 tanggal 06 Desember 1993 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat, dilampirkan peta yang dibuat **TURUT TERGUGAT** secara sepihak yang berbeda dengan peta-peta yang pernah terbit sebelumnya, dan atas dasar Surat **TURUT TERGUGAT** No. XI.B/SN/1125/1993, lalu **PENGGUGAT** memberi tahukan pada **TERGUGAT I** melalui Surat No. 01/PMP/I/1994 tanggal 3 Januari 1994, Perihal : Pengambilan Batas Area PT. Fajar Marga Permai, yang intinya PT. Fajar Marga Permai (**PENGGUGAT**) akan pagar kawat yang berada di area **PENGGUGAT**, namun **TERGUGAT I** keberatan terhadap Surat **TURUT TERGUGAT** No.

Halaman 72 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XI.B/SN/1125/1993 tanggal 06 Desember 1993 (*Catatan : TERGUGAT I baru mengetahui keberadaan Surat Turut Tergugat a quo setelah PENGGUGAT mengirimkan Surat No. 01/PMP/II/1994 tanggal 3 Januari 1994 kepada TERGUGAT I karena Surat Turut Tergugat a quo tidak ditujukan ataupun tidak ditembuskan pada TERGUGAT I*), dan lalu **PENGGUGAT mencabuti patok batas tanah milik TERGUGAT I**, bahkan yang lebih ekstrim sekitar bulan Februari tahun 1995 terjadi perusakan dan pembakaran Gedung milik **TERGUGAT I**, atas kejadian ini lalu terjadi **KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I** yang dibuat dihadapan Komandan Korem 061/Suryakencana selaku Pembantu Bakortanasda Wilayah II Bogor yang disaksikan oleh Muspida Kabupaten DT.II Bogor serta Dinas/Instansiterkait, yang pada intinya **"PENGGUGAT dan TERGUGAT I menyerahkan penyelesaian masalah tanah a quo kepada MUSPIDA KABUPATEN BOGOR"**.

13.3. Bahwa Muspida menghasilkan Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor, diantaranya sebagai berikut :

1. BAHWA PENYELESAIAN MASALAH ANTARA PT. FAJAR MARGA PERMAI DENGAN PT. LIGHT INSTRUMENINDO DIDASARKAN KEPADA BATAS DAN LUASAN YANG TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HGB DARI MASING-MASING BADAN HUKUM SERTA PETA YANG TELAH DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR;
2. BAHWA KEDUA BADAN HUKUM TERSEBUT (PT. FAJAR MARGA PERMAI MAUPUN PT. LIGHT INSTRUMENINDO TIDAK DIBENARKAN MELAKUKAN KEGIATAN FISIK DALAM BENTUK APAPUN DI LUAR AREAL YANG TELAH DITETAPKAN DALAM SERTIPIKAT HGB MASING-MASING;

13.4. Bahwa berdasarkan **SHGB No. 1/Bojong Koneng**, yang kemudian di pecah diantaranya menjadi **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **TERGUGAT I**, jelas tanah ojek gugatan a quo adalah milik **TERGUGAT I**.

Halaman 73 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



13.5. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada Point C angka 32-33 halaman 10 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.

14. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada Point D angka 34-35.1 halaman 10-12 Gugatan a quo yang intinya menyatakan : Penerbitan Pemberian HGB Tergugat I oleh Tergugat II terbit tanggal 26 November 1991 berdasarkan Pasal 4 Permendagri No. 6 Tahun 1972, Tergugat II tidak berwenang Penerbitan Pemberian HGB Tergugat I karena luasnya diatas 2.000 M².

TANGGAPAN TERGUGAT I :

14.1. Bahwa Penerbitan Pemberian HGB **TERGUGAT I** yang dimaksud **PENGGUGAT** adalah Surat Keputusan Nomor : 593.5/SK.175-BKPM/1991, tanggal 26 November 1991, yang ditandatangani oleh Kepala BKPM Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat atas nama Gubernur Jawa Barat (**lc. TERGUGAT II**), dimana Kepala BKPM Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat atas nama Gubernur Jawa Barat (**lc. TERGUGAT II**) memiliki kewenangan menandatangani Surat Keputusan Nomor : 593.5/SK.175-BKPM/1991 berdasarkan Pasal 5 ayat (1) dan (2) Permendagri No. 12 Tahun 1984 yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 5

- (1) **Permohonan hak atas tanah diajukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I cq. Ketua BKPM menurut prosedur sebagaimana tersebut dalam Lampiran III Peraturan ini.**
- (2) **Dalam rangka pelayanan dan penyelesaian perizinan melalui sistem pelayanan tunggal, keputusan pemberian hak atas tanah dipersiapkan oleh Ketua BKPM bersama Kepala Direktorat Agraria Propinsi dan ditandatangani oleh Ketua BKPM atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat I".**
(dikutip sesuai aslinya)

14.2. Bahwa menurut Pasal 14 (1) Permendagri No. 12 Tahun 1984, yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 14

- (1) **Dengan berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri ini maka segala ketentuan yang bertentangan dengan Peraturan Ini dinyatakan tidak berlaku lagi.**

14.3. Bahwa Pasal 4 Permendagri No. 6 Tahun 1972 Pasal 5 ayat (1) dan (2) Permendagri No. 12 Tahun 1984, karena dalam Pasal 4

Halaman 74 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

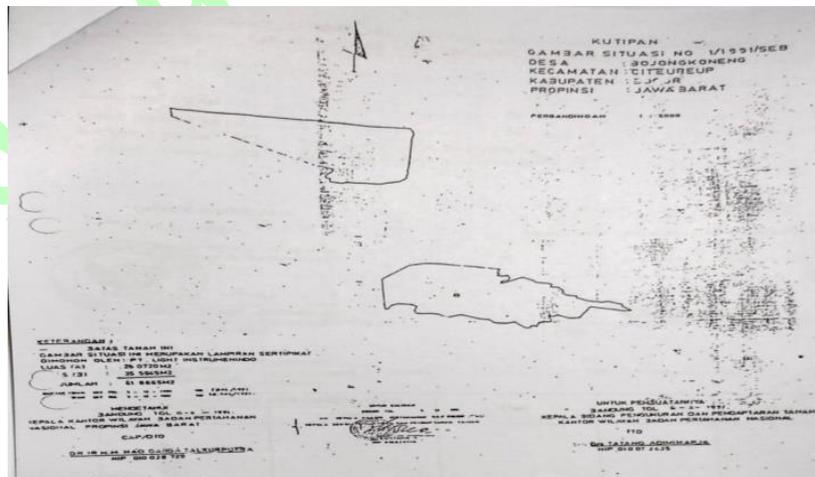
Permendagri No. 6 Tahun 1972 Gubernur hanya bisa yang luas tanahnya dibawah 2.000 M², sedangkan Pasal 14 (1) Permendagri No. 12 Tahun 1984 tidak ada pembatasan luas tanah, sehingga jelas Pasal 4 Permendagri No. 6 Tahun 1972 berdasarkan Pasal 14 (1) Permendagri No. 12 Tahun 1984 dinyatakan tidak berlaku lagi.

14.4. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada Point D Point D angka 43-44.1 halaman 11-14 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.

15. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point D angka 35.2 halaman 12-15 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan : Bahwa tidak pernah pengukuran terkait berkaitan dengan Permohonan Hak Guna Bangunan yang mencakup objek gugatan a quo sehingga tidak ada gambar situasi sebagaimana ditentukan angka 1 Instruksi Mendagri 1/1969.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

15.1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam **Point D angka 35.2 halaman 12-15 Gugatan a quo** terkesan hanya praduga semata tanpa didukung dengan bukti, sebagaimana ternyata dalam SHGB No. 1/Bojong Koneng terlampir Kutipan Gambar Situasi No. 1/1991/SEB, untuk jelasnya tersebut sebagai berikut :



15.2. Bahwa tanah objek Gugatan bagian dari tanah SHGB No. 1/Bojong Koneng, dan tanah SHGB No. 1/Bojong Koneng adalah bagian tanah **TERGUGAT I** yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11

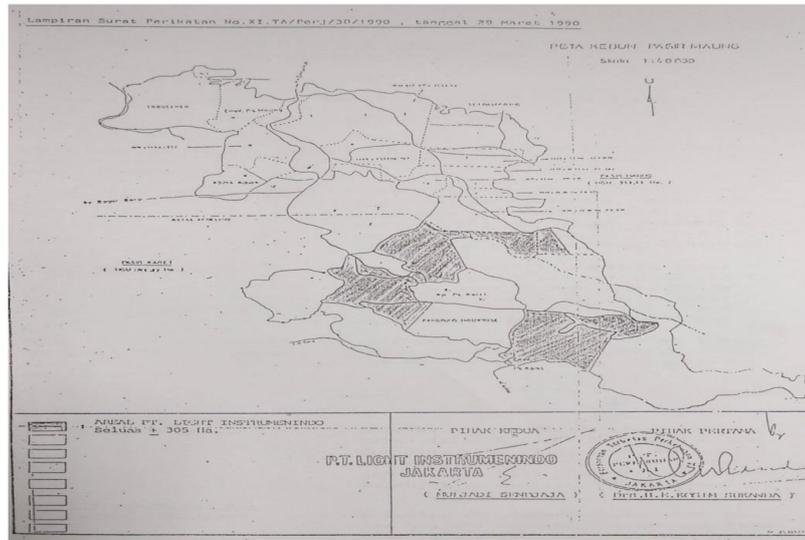
Halaman 75 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1990, hal ini dapat dilihat pada peta yang dilampirkan pada perikatan a quo, yaitu:



15.3. Bahwa **TURUT TERGUGAT** pernah mengirim Surat No. XI.TA/SN/360/1990, tanggal 22 Maret 1990 Perihal : Permohonan Pengukuran Sebagian Areal Perkebunan Pasir Maung di Afdeling Pasir Karet seluas 305 Ha, yang ditujukan kepada Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Barat untuk melakukan pengukuran tanah milik **TERGUGAT I** yang diperoleh berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990, dimana Surat **TURUT TERGUGAT** dilampirkan Peta tersebut dalam butir 16.2 di atas, yang kemudian dasar terbitnya gambar Situasi No. 1/1991/SEB.

15.4. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** pada Point D angka 35.2 halaman 12-15 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.

16. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada Point D angka 35.3 butir 35.3.1 halaman 15-16 Gugatan a quo yang intinya menyatakan : Bahwa perpindahan Tanah objek gugatan dari Turut Tergugat kepada Tergugat I tanpa adanya perjanjian pengalihan hak atas objek gugatan a quo dari **Turut Tergugat kepada Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Pasal 19 PP 10/1961.**

TANGGAPAN TERGUGAT I :

Halaman 76 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

16.1. Bahwa tanah objek gugatan a quo adalah bagian dari tanah **TERGUGAT I** dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan **Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990**, dengan lampiran peta tanah a quo sebagai mana tersebut dalam angka 16.2., dan tanah objek sengketa tidak masuk dalam **Master plan dalam Mengurus AMDAL PENGGUGAT** artinya dengan tidak masuk Master plan maka secara hukum **PENGGUGAT** tanah objek gugatan a quo bukan miliknya tapi milik **TERGUGAT I**.

16.2. Bahwa saat ini tanah objek gugatan a quo telah terbit Sertifikat SHGB No. 2422/Bojong Koneng yang berasal dari SHGB No. 1/Bojong Koneng.

16.3. **Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada Point D angka 35.3 butir 35.3.1 halaman 15-16 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.**

17. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point D angka 35.3 butir 35.3.2 halaman 16-19 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan : Bahwa tindakan Tergugat I yang memberikan keterangan yang tidak benar dan keliru terkait penguasaan seluruh area yang di cakup Hak Guna Bangunan tersebut, termasuk objek gugatan a quo, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 24 ayat 1 jo. Pasal 4 ayat 2 huruf B.4 Permendagri 5/1973.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

17.1. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas tanah objek gugatan a quo adalah bagian dari tanah **TERGUGAT I** dari **TURUT TERGUGAT** berdasarkan **Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990**, dengan lampiran peta tanah a quo sebagai mana tersebut dalam angka 16.2. sehingga **TERGUGAT I** keterangan yang benar terkait dengan tanah a quo dan dikarena memenuhi persyaratan secara hukum dan memiliki legal standing dalam mengajukan alas hak atas tanah a quo, maka terbitlah Sertifikat SHGB No. 2422/Bojong Koneng yang berasal dari SHGB No. 1/Bojong Koneng.

17.2. Bahwa Sertifikat SHGB No. 2422/Bojong Koneng yang berasal dari SHGB No. 1/Bojong Koneng telah berusia 30 tahun, ketentuan **Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Halaman 77 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

17.3. Bahwa oleh karena tidak ada keberatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya SHGB No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1991 dan SHGB No. 2422/Bojong Koneng terbit tanggal 14 Oktober 2014 berarti kedua SHGB a quo sudah sah secara hukum, dan pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak.

17.4. **Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil PENGUGAT pada Point D angka 35.3 butir 35.3.2 halaman 16-19 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.**

18. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGUGAT** pada **Point D angka 36-39 halaman 20 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan : Tergugat I yang mensertifikat objek gugatan a quo atas namanya secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

18.1. Bahwa sebagaimana terurai di atas tanah objek gugatan a quo adalah sah dan mutlak milik **TERGUGAT I**, sehingga adalah aneh dan lucu bila **TERGUGAT I** harus minta izin dari **PENGUGAT** untuk mensertifikatkan tanah miliknya HAL ini dapat dibuktikan bahwa tanah objek sengketa tidak masuk dalam **Master plan dalam Mengurus AMDAL PENGUGAT** artinya dengan tidak masuk Master plan maka secara hukum **PENGUGAT** tanah objek gugatan a quo bukan miliknya tetapi milik **TERGUGAT I**.

18.2. **Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil PENGUGAT pada Point D angka angka 36-39 halaman 20 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.**

Halaman 78 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point E angka 40 BUTIR 40.1** halaman **20-21** Gugatan a quo yang intinya menyatakan :

“Mengenai Kerugian Materil berupa hilangnya tanah a quo, sehingga TERGUGAT I harus membayar seharga tanah a quo nilai NJOP X 10”.

TANGGAPAN TERGUGAT I:

19.1. Bahwa menurut Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, Cetakan Kedua (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm 13-14, pada intinya Dalam **menuntut ganti rugi harus ada hubungan sebab akibat merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum”.**

19.2. Bahwa berdasarkan hasil Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 dimana dalam Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekertaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki, pada halaman 7-8 huruf K dimama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (KADAR SUMINTAPURA, SH.) menyatakan :

“Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertifikat HGB kepada PT. FAJAR MARGA PERMAI seluas 1100 Ha dan kepada PT. LIGHT INSTRUMENINDO seluas 422 Ha, karena yang 28 Ha telah diserahkan kepada SUWENO”.
(dikutip sesuai aslinya).

19.3. Bahwa tanah **PENGGUGAT** yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT** yang telah disertifikatkan seluas 1100 Ha sehingga ini sudah sesuai dengan yang dilepaskan haknya oleh **TURUT TERGUGAT**, demikian juga halnya dengan **TERGUGAT I** luas tanah yang disertifikatkan sudah sesuai dengan yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT** dan itu termasuk tanah **SHGB No. 2422/Bojong Koneng**, oleh karena itu tanah ojek Gugatan adalah mutlak dan sah milik **TERGUGAT I** berdasarkan **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** sehingga tidak ada hubungan sebab akibat ganti kerugian yang dimohon **PENGGUGAT KARENA TANAH OBJEK GUGATAN MILIK TERGUGAT I.**

19.4. Bahwa selain itu juga Kerugian yang timbul karena adanya perbuatan melawan hukum menyebabkan adanya pembebanan kewajiban kepada pelaku untuk memberikan ganti rugi kepada penderita adalah sedapat mungkin mengembalikan ke keadaan

Halaman 79 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

semula yakni sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum, artinya kerugian tersebut adalah kerugian yang nyata.

19.5. Bahwa apa yang **PENGGUGAT** dalam gugatan a quo adalah kerugian yang hanya perkiraan semata, bukan kerugian yang riil sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang didalilkan **PENGGUGAT**, dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971 ganti kerugian itu harus dapat dibuktikan secara terperinci, untuk jelasnya bunyi yurisprudensi tersebut adalah sebagai berikut :

*“Gugatan dimana Penggugat tidak dapat **membuktikan secara terperinci** adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya harus ditolak* Jelas ganti kerugian yang diajukan **PENGGUGAT** hanya rekaan saja dan sudah pasti tidak dapat dibuktikan secara rinci.

19.6. **Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada Point E angka 40 BUTIR 40.1 halaman 20-21 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak.**

20. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** pada **Point E angka 40 BUTIR 40.2 halaman 21 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan: Penggugat meminta ganti immateriil sejumlah NJOP x luas tanah.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

20.1. Bahwa yang dimaksud kerugia immateriil menurut M.A Moegni Djodirdjo, Perbuatan Melawan Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, hal 76 kerugian Imateriil adalah kerugian moril atau idiil, yakni **ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.**

Berdasarkan pendapat M.A Moegni Djodirdjo, kerugian materiil berkaitan dengan psikologi dan kenyamanan bagi korban yang ditimbulkan dari perbutan melawan hukum.

20.2. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata **ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan**”.

20.3. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan **PENDAPAT M.A Moegni Djodirdjo** tersebut di atas, ganti kerugian immateriil yang dituntut **PENGGUGAT** tidak masuk kualifikasi ganti rugi immateril, dan penghitungan **PENGGUGAT** tentang ganti kerugian menunjukan

Halaman 80 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

yang dituntut adalah kerugian materiil, karena ganti rugi immateril tidak dapat dihitung dengan perkalian.

20.4. **Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil PENGUGAT pada Point E 40 BUTIR 40.2 halaman 21 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak**

21. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil gugatan **PENGUGAT** pada **Point F angka 43-49 halaman 22-23 Gugatan a quo** yang intinya menyatakan: Penggugat mengajukan permohonan provisi **PENGUGAT** agar menunda permohonan apapun dari **TERGUGAT I** untuk mempanjang sertifikat tanah objek gugatan a quo.

TANGGAPAN TERGUGAT I :

21.1. Bahwa Pendapat Dr. Lilik Mulyadi dalam tulisannya "Putusan Provisionil dan Penetapan Sementara", menjelaskan bahwa: Putusan Provisi dan Penetapan Sementara bersifat sangat segera dan mendesak.

21.2. Bahwa dalam perkara a quo tidak ada hal yang mendesak, dimana permohonan provisi **PENGUGAT** agar menunda permohonan apapun dari **TERGUGAT I** untuk mempanjang sertifikat tanah objek gugatan a quo, faktanya SHGB atas tanah objek gugatan a quo sudah terbit sejak 30 tahun yang lalu dan perpanjangannya telah dilakukan 14 Oktober 2014, sehingga permohonan Provisi adalah tidak berdasar.

21.3. **Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil-dalil PENGUGAT pada Point F angka 43-49 halaman 22-23 Gugatan a quo tidak berdasar dan haruslah ditolak**

Berdasarkan hal-hal yang terurai dalam pokok perkara di atas **Gugatan a quo tidak berdasar oleh karena itu gugatan PENGUGAT harus ditolak untuk seluruhnya.**

I. DALAM REKONPENS

Bahwa sehubungan dengan gugatan **PENGUGAT**, maka melalui Jawaban Konpensi ini **TERGUGAT I** mengajukan Gugatan balik atau **REKONPENS** terhadap **PENGUGAT**, Adapun yang menjadi dasar Gugatan **REKONPENS** ini adalah berdasarkan alasan-salasan sebagai berikut:

1. Bahwa untuk selanjutnya dalam Gugatan **REKONPENS** ini Para Pihak dalam konpensi di sebut sebagai :

1.1. **PT. LIGHT INSTRUMENINDO sebagai PENGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS**.

Halaman 81 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.2. **PT. SENTUL CITY, TBK (Dh. PT. FAJAR MARGA PERMAI)** sebagai **TERGUGAT REKOPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI**.
- 1.3. **GUBERNUR JAWA BARAT** sebagai **TURUT TERGUGAT I REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT II KONPENSI**.
- 1.4. **KEMENTERIAN ATR/BPN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR** sebagai **TURUT TERGUGAT II REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT III KONPENSI**.
- 1.5. **PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (Dh. PT. PERKEBUNAN XI)** sebagai **TURUT TERGUGAT III REKONPENSI** dahulu **Turut TERGUGAT KONPENSI**.
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan oleh **PENGGUGAT REKONPENSI** dalam Kompensi tersebut di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak dapat terpisahkan dengan Gugatan REKONPENSI ini.
3. Bahwa **PENGGUGAT REKOPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** memperoleh tanah di daerah Pasir Maung yang meliputi 2 Desa yaitu Desa Cijayanti dan Desa Bojong Koneng sesuai dengan Suratnya No. XI.KI/SN/232/1992, tanggal 06 Maret 1992, Perihal : Pelepasan Hak Guna Usaha Lahan PT. Perkebunan XI Pasir Maung kepada PT. Light Instrumenindo, pada angka 1 halaman 1 , menyatakan :

“Bahwa lahan bekas PT. Perkebunan XI Pasir Maung di Desa Cijayanti dan Bojong Koneng, telah dilepaskan dan telah diserahkan terimakan kepada PT. Light Instrumenindo, sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sejak tanggal 28 Oktober 1989 No. XI.TA/Perj/130/1989 dan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 21 Maret 1990, seluas 146,54 Ha dan seluas 305 Ha”. (dikutip sesuai aslinya).
4. Bahwa **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** memperoleh tanah di daerah Pasir Maung dari **TURUT TERGUGAT III REKONPENSI** dahulu **Turut TERGUGAT KONPENSI** dimana peralihan hak atas tanah itu berdasarkan:
 - a. Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah, No. XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989 jo. ADENDUM No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 tanggal 20 April 1990 yang keduanya di tandatangani oleh **TURUT TERGUGAT III REKONPENSI** dahulu **Turut TERGUGAT KONPENSI** dengan **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**, dimana semula Pihak Kedua Surat Perikatan Untuk Melakukan

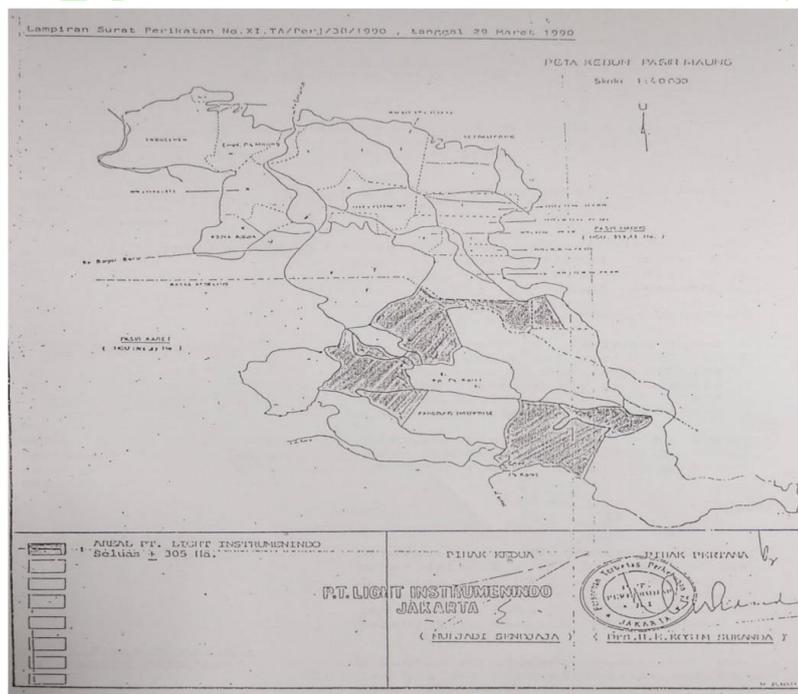
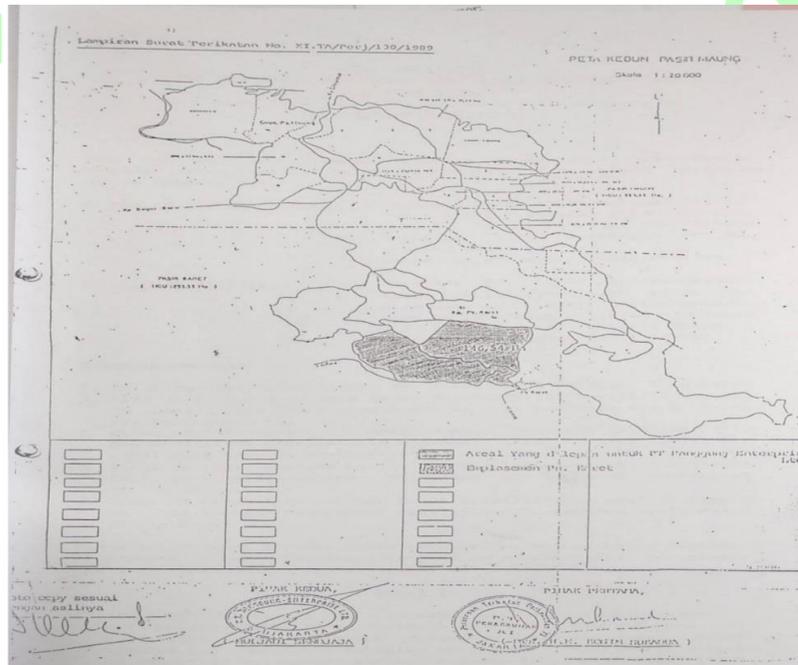
Halaman 82 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah, No. XI.TA/PERJ/130/1989 adalah PT. PANGGUNG INTERPRISE dirubah dengan Adendum a quo menjadi **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**, dimana tanah yang diperoleh **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** tersebut jelas dalam peta yang dilampirkan dalam Perikatan a quo, untuk jelasnya berikut ini Petanya :



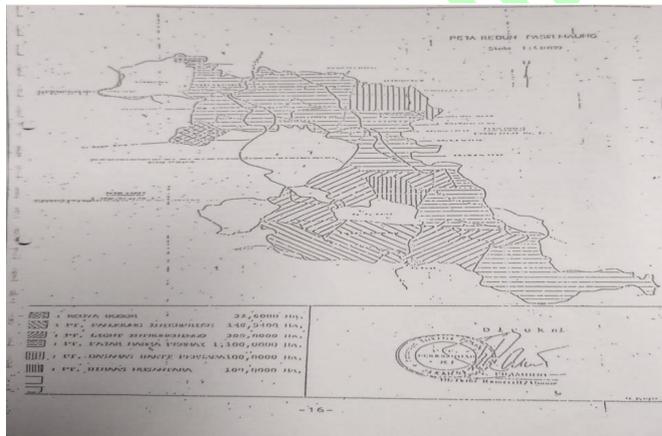


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 yang di tandatangani oleh **TURUT TERGUGAT III REKONPENSI** dahulu Turut TERGUGAT KONPENSI dengan **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu TERGUGAT I KONPENSI,
- c. dimana tanah yang diperoleh **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** tersebut jelas dalam peta yang dilampirkan dalam Perikatan a quo untuk jelasnya berikut ini Petanya:
 5. Bahwa **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** **24 April 1990** telah memberi uang ganti rugi/santunan pengganti tanaman kepada penggarap di Desa Bojong dan Desa Cijayanti.
 6. Bahwa **TURUT TERGUGAT III REKONPENSI** dahulu Turut TERGUGAT **KONPENSI** pada Tanggal 10 Juli 1990 menerbitkan Surat No. XI.TA/SN/754/1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Area PTP. XI Kebun Pasir Maung, dalam Surat a quo **TURUT TERGUGAT III REKONPENSI** dahulu Turut TERGUGAT **KONPENSI**, menyampaikan area Peruntukan masing-masing pemohon di Kebun Pasir Maung sebagai berikut :
 - Kodya Bogor seluas $\pm 32,6050$ Ha.
 - PT. Light Instrumenindo seluas $\pm 451,5400$ Ha.
 - PT. Farjar Marga Permai seluas $\pm 1.1000,0000$ Ha
 - PT. Dasamas Bakti Persada seluas $\pm 100,0000$ Ha.
 - PT. Bihaas Nusantara seluas $\pm 100,0000$ Ha.

Bagian-bagian tersebut telah digambar dalam peta awal yang di buat **TURUT TERGUGAT III REKONPENSI** dahulu Turut TERGUGAT **KONPENSI** dan dilampirkan dalam Surat a quo, peta awal tersebut sebagai berikut:



Halaman 84 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa untuk mengurus SHGB atas tanah-tanah a quo maka **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** mengurus semua Perizinan atas nama **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** diantaranya:
 - 1) Surat Rekomendasi dari Dinas Pariwisata Dati I Propinsi Jawa Barat No. 503/1026/BINPROG tanggal 05 Juli 1990.
 - 2) Aspek Tata Guna Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (lc. **TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT III KONPENSİ**) No. 591.1/16-157/Kp. Kab/1990 tanggal 13 Juli 1990.
 - 3) Surat Konfirmasi Pencadangan Tanah dari BKPM Tk. I Propinsi Jawa Barat No. 593/477/BKPM tanggal 17 Juli 1990.
 - 4) Surat Rekomendasi dari Bupati KDH Tk. II Kabupaten Bagor No. 593.82/321-Pem/Kp.TGG tanggal 26 Juli 1990.
 - 5) Surat Persetujuan PMDN dari Ketua BKPM No. 812/I/PMDN/1990 tanggal 13 Agustus 1990.
 - 6) Izin lokasi dari Gubernur KDP Tk. I Propinsi Jawa Barat No. 593/SK.392/BKPM/1990 TANGGAL 29 November 1990 Jo. Surat Ketua BKPM Tk. I Propinsi Jawa Barat No. 593.5/1360-BKPM tanggal 29 Juni 1991.
8. Bahwa atas izin-izin tersebut di atas maka **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** mengurus permohonan hak atas tanah sehingga terbit :
 - 1) Surat Keputusan Kepala Pertanahan Nasional No. 25-VIII-1991 TANGGAL 22 November 1991 Tentang peneegasan status tanah HGU PTP XI, Kecamatan Citerep Kabupaten Bogor menjadi tanah negara.
 - 2) Surat Keputusan Gubernur KDH Tk. I Propinsi Jawa Barat No. 593.5/SK174-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Light Instrumenindo.
 - 3) Surat Keputusan Gubernur KDH Tk. I Propinsi Jawa Barat No. 593.5/SK175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Light Instrumenindo.
9. Bahwa lalu seluruh tanah yang diperoleh **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** dari **TURUT TERGUGAT III REKONPENSİ** dahulu **TURUT TERGUGAT KONPENSİ** semuanya telah bersertifikat Hak Bangunan atas nama **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** yang terbit pada tahun 1991, dan sertifikat-sertifikat tersebut sudah pernah diperpanjang (\pm 29 tahun tanah-tanah a quo telah bersertifikat Hak Guna Bangunan) dan selama itu tak

Halaman 85 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

pernah digugat ke pengadilan oleh siapapun termasuk **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** sehingga berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, untuk jelasnya bunyi Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

"Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
 - (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". (dikutip sesuai aslinya)*
10. Bahwa sebagian objek tanah yang diakui oleh **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** sebagai miliknya – **good non-** seluas ±10,2483 Ha, dengan batas-batas :
- a) Sebelah Utara berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2408 /Bojong Koneng atas nama **PENGGUGAT**;

Halaman 86 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- b) Sebelah Timur berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan **PENGGUGAT** berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2391 /Bojong Koneng, keduanya atas nama **PENGGUGAT**;
- c) Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Cikeas.
- d) Sebelah Barat berbatasan dengan area **TERGUGAT I**.”
11. Bahwa tanah yang diaku-akui **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** adalah bagian dari tanah yang tersebut dalam angka 5.2 huruf b, sehingga jelas bahwa tanah dalam perkara *a quo* adalah mutlak milik **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ**, bila **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** merasa tanahnya kurang dari yang diperjanjikan dengan **TURUT TERGUGAT** adalah lucu bila **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** meminta kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ**, **PADAHAL TERGUGAT I TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERALIHAN TANAH DENGAN TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ**, seharusnya **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** meminta kekurangan kepada **TURUT TERGUGAT III REKONPENSİ** dahulu **TURUT TERGUGAT KONPENSİ**, dan akhirnya permasalahan mengakibatkan menjadi runcing terjadilah pengrusak dan pembakaran gedung milik **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ**.
12. Bahwa untuk menyelesaikan masalah antara **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** dengan **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ**, maka pada tanggal 21 Februari 1995 dibuat **KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** dengan **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** yang dibuat dihadapan Komandan Korem 061/Suryakencana selaku Pembantu Bakortanada Wilayah II Bogor yang disaksikan oleh Muspida Kabupaten DT.II Bogor serta Dinas/Instansiterkait, yang pada intinya “**TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** dan **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** menyerahkan penyelesaian masalah tanah *a quo* kepada **MUSPIDA KABUPATEN BOGOR**”.
13. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama Antara **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** dengan **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** maka Muspida

Halaman 87 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 dimana dalam Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki, pada halaman 7-8 huruf K dimana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (KADAR SUMINTAPURA, SH.) menyatakan :

“Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertifikat HGB kepada PT. FAJAR MARGA PERMAI seluas 1100 Ha dan kepada PT. LIGHT INSTRUMENINDO seluas 422 Ha, karena yang 28 Ha telah diserahkan kepada SUWENO”. (dikutip sesuai aslinya)

14. Bahwa tanah **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KOMPENSI** yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT III REKONPENSİ** dahulu **TURUT TERGUGAT KOMPENSI** yang telah disertifikatkan seluas 1100 Ha sehingga ini sudah sesuai dengan yang dilepaskan haknya oleh **TURUT TERGUGAT III REKONPENSİ** dahulu **TURUT TERGUGAT KOMPENSI**, demikian juga halnya dengan **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KOMPENSI** luas tanah yang disertifikatkan sudah sesuai dengan yang diperoleh dari **TURUT TERGUGAT III REKONPENSİ** dahulu **TURUT TERGUGAT KOMPENSI** dan itu termasuk tanah **SHGB No. 2422/Bojong Koneng**, oleh karena itu tanah objek Gugatan adalah mutlak dan sah milik **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KOMPENSI** berdasarkan **SHGB No. 2422/Bojong Koneng**.
15. Bahwa lalu dari Notulen a quo diambil keputusan berupa Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor, diantaranya sebagai berikut :
 1. BAHWA PENYELESAIAN MASALAH ANTARA PT. FAJAR MARGA PERMAI DENGAN PT. LIGHT INSTRUMENINDO DIDASARKAN KEPADA BATAS DAN LUASAN YANG TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HGB DARI MASING-MASING BADAN HUKUM SERTA PETA YANG TELAH DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR;
 2. BAHWA KEDUA BADAN HUKUM TERSEBUT (PT. FAJAR MARGA PERMAI MAUPUN PT. LIGHT INSTRUMENINDO TIDAK DIBENARKAN MELAKUKAN KEGIATAN FISIK DALAM BENTUK

Halaman 88 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

APAPUN DILUAR AREAL YANG TELAH DITETAPKAN DALAM SERTIPIKAT HGB MASING-MASING:

16. Bahwa demikian juga kesimpulan dari Rapat Koordinasi pada tanggal 20 Juni 1995 (vide Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 pada halaman 3 angka 3 huruf a) diantaranya :
 - a. ***PT. FAJAR MARGA PERMAI dan PT. LIGHT INSTRUMENINDO harus tunduk pada hasil ukur/peta situasi yang tercantum dalam sertipikat HGB masing-masing.*** (dikutip sesuai aslinya)
17. Bahwa **KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** dengan **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** tanggal 21 Februari 1995, maka Muspida Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang dibuat Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekertaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki dan Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor adalah hukum bagi PARA PIHAK khususnya Bagi **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** dan **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** berdasarkan asas-asas pacta sunt servanda pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPer yang mengatur:
 1. ***Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;***
 2. ***Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.***
18. Bahwa tanah objek gugatan rekompensi a quo tidak masuk dalam **Master plan dalam Mengurus AMDAL TERGUGAT REKOPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** artinya dengan tidak masuk Master plan maka secara hukum **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** tanah objek gugatan a quo bukan miliknya tapi milik **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**.
19. Berdasarkan hal tersebut tanah yang diakui **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** adalah tanah

Halaman 89 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

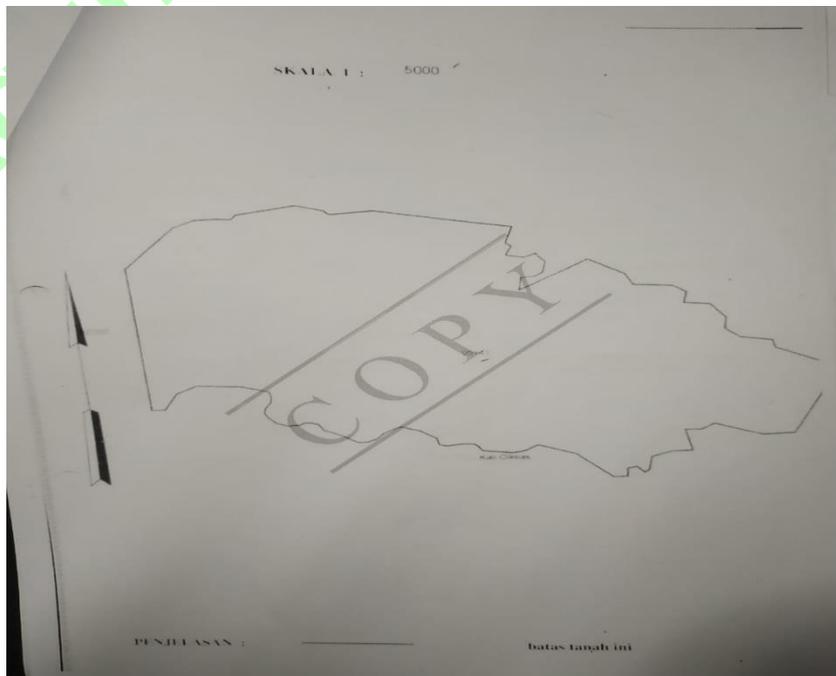
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan 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

PENGGUGAT REKONPENSI dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** yang telah bersertifikat SHGB No. 1/Bojong Koneng, yang kemudian di pecah diantaranya menjadi SHGB No. 2422/Bojong Koneng atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**, dengan gambar situasi sebagai berikut :



20. Bahwa berdasarkan tersebut di atas Jelas sebagian tanah yang diaku-akui oleh **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** yaitu seluas $\pm 10,2483$ Ha adalah mutlak milik **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** dengan alas hak SHGB No. 2422/Bojong Koneng atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**, namun saat ini diatas tanah tersebut berdiri bangunan tanpa seizin **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** dalam kurun waktu 2 tahun terakhir dan diduduki oleh **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** dengan menempatkan orang-orang bayaran, dan bila ada karyawan **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** yang mendekat akan di intimidasi oleh orang suruhan **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI**.
21. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka jelas **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 90 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Bahwa dari bunyi **Pasal 1365 KUHPerdara** tersebut di atas, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

a) Ada perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar / melawan hukum. Awalnya, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

- 1) **Melanggar Undang-Undang**, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
- 2) **Melanggar hak subjektif orang lain**, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
- 3) **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- 4) **Bertentangan dengan kesusilaan**, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara).
- 5) **Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat**. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Dalam perkara aquo **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** telah memenuhi Unsur perbuatan melawan hukum yaitu “Melanggar hak subjektif orang lain”, karena **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** telah mengaku-akui tanah seluas ±10,2483 Ha adalah mutlak dan sah milik

Halaman 91 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

PENGGUGAT REKONPENSI dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** dengan alas hak **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**, namun saat ini berdiri bangunan tanpa seizin **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I REKONPENSI** dalam kurun waktu 2 tahun terakhir yang diduduki oleh **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** dengan menempatkan orang-orang bayaran, dan bila ada karyawan **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** yang mendekat akan di intimidasi oleh orang suruhan **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI**, sehingga ini Melanggar hak subjektif **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**.

b) Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Dalam perkara a quo **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** telah memenuhi "unsur kesalahannya" karena tindakan **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** yaitu dengan kesadarannya dan kesengajaan telah mengaku-akui tanah seluas $\pm 10,2483$ Ha adalah mutlak dan sah milik **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** dengan alas hak **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**, namun saat ini berdiri bangunan tanpa seizin **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I REKONPENSI** dalam kurun waktu 2 tahun terakhir yang diduduki oleh **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** dengan menempatkan orang-orang bayaran, dan bila ada karyawan **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** yang mendekat akan di intimidasi oleh orang suruhan **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI**, sehingga ini Melanggar hak subjektif **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**.

Halaman 92 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



c) Unsur adanya kerugian

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Immateril. Materil misalnya kerugian karena hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Immateril misalnya rusaknya nama baik, reputasi, ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPerdata karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Dalam perkara a quo telah memenuhi unsur adanya kerugian karena tindakan Tergugat yaitu dengan kesadarannya dan kesengajaan telah mengaku-akui tanah seluas ±10,2483 Ha adalah mutlak dan sah milik **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** dengan alas hak **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ**, namun saat ini berdiri bangunan tanpa seizin **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I REKONPENSİ** dalam kurun waktu 2 tahun terakhir yang diduduki oleh **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ** dengan menempatkan orang-orang bayaran, dan bila ada karyawan **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ** yang mendekat akan di intimidasi oleh orang suruhan **TERGUGAT REKONPENSİ** dahulu **PENGGUGAT KONPENSİ**, sehingga ini Melanggar hak subjektif **PENGGUGAT REKONPENSİ** dahulu **TERGUGAT I KONPENSİ**.

d) Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Maksudnya, “ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul”. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Bahwa M.A. Moegni Djojodirjo pada halaman 83 bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta, Pradnya Paramita, 1982, dengan tegas menyebutkan sebagai berikut :

“hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Bahwasanya ajaran

Halaman 93 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



kausalitas dalam bidang hukum perdata adalah penting dalam meneliti adakah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga sipelaku dapat dipertanggungjawabkan”.

Dalam perkara a quo **TERGUGAT REKONPENS** dahulu **PENGGUGAT KONPENS** telah memenuhi “unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan”, dimana kerugian yang diderita **PENGGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS** akibat dari tindakan **TERGUGAT REKONPENS** dahulu **PENGGUGAT KONPENS** yang dengan kesadarannya dan kesengajaan telah mengaku-akui tanah seluas ±10,2483 Ha adalah mutlak dan sah milik **PENGGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS** dengan alas hak **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **PENGGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS**, namun saat ini berdiri bangunan tanpa seizin **PENGGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS** dalam kurun waktu 2 tahun terakhir yang diduduki oleh **TERGUGAT REKONPENS** dahulu **PENGGUGAT KONPENS** dengan menempatkan orang-orang bayaran, dan bila ada karyawan **PENGGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS** yang mendekat akan di intimidasi oleh orang suruhan **TERGUGAT REKONPENS** dahulu **PENGGUGAT KONPENS**, sehingga ini Melanggar hak subjektif **PENGGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS**.

22. Bahwa akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum **TERGUGAT REKONPENS** dahulu **PENGGUGAT KONPENS** kepada **PENGGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS** sebagaimana tersebut di atas telah menimbulkan Kerugian bagi **PENGGUGAT REKONPENS** dahulu **TERGUGAT I KONPENS**, yaitu sebagai berikut:

a. **KERUGIAN MATERIL:**

- Urungnya investor yang akan bekerjasama dalam mengelola tanah a quo, dimana seharusnya mendapat keuntungan sebesar Rp. 125.000.000.000,00 (seratus dua puluh lima trilyun Rupiah)
- Biaya Advokat sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)
- Biaya yang dikeluarkan selama mengurus Perkara a quo sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah)

Halaman 94 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Kerugian materiil sebesar Rp. 125.000.000.000.000,00 + Rp. Rp.5.000.000.000,00+2.000.000.000,00=Rp.125.007.000.000.000,00 (seratus duapuluh lima trilyun tujuh milyar rupiah).

b. **KERUGIAN IMMATERIL:**

Bahwa dalam Kerugian Immateril dalam hal ini tidak dapat dinilai dengan rupiah diantaranya berupa **Rusaknya nama baik PENGGUGAT REKONPENSİ dahulu TERGUGAT I KONPENSİ** dimata pihak ketiga yang terkait dengan Tanah a quo dan juga **Rusaknya Reputasi dan kepercayaan pelanggan dan relasi bisnis PENGGUGAT REKONPENSİ dahulu TERGUGAT I KONPENSİ** karena kasus a quo seolah-olah **PENGGUGAT REKONPENSİ dahulu TERGUGAT I KONPENSİ** dianggap telah mengambil tanah milik orang lain ic. **TERGUGAT REKONPENSİ dahulu PENGGUGAT KONPENSİ –good non –** karena atas tanah a quo **PENGGUGAT REKONPENSİ dahulu TERGUGAT I KONPENSİ** telah memiliki SHGB yang berumur ±30 tahun, dan dalam perkara ini **PENGGUGAT REKONPENSİ dahulu TERGUGAT I KONPENSİ** meminta ganti rugi immateril yaitu sebesar **Rp.10.000.000.000.000,00**

(Sepuluh trilyun rupiah rupiah).

Total Kerugian yang harus ditanggung oleh **PENGGUGAT** adalah
Kerugian Materiil ditambah kerugian immateril = Rp. 125.007.000.000.000,00 + Rp.10.000.000.000.000,00 = Rp. 135.007.000.000.000,00 (Seratus Tiga Puluh Lima Trilyun Tujuh Milyar Rupiah).

23. Bahwa melihat sikap **TERGUGAT REKONPENSİ dahulu PENGGUGAT KONPENSİ** selama ini, agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk melindungi kepentingan **PENGGUGAT REKONPENSİ dahulu TERGUGAT I KONPENSİ** agar **TERGUGAT REKONPENSİ dahulu PENGGUGAT KONPENSİ** tidak lari dari tanggung jawabnya untuk membayar ganti rugi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT REKONPENSİ dahulu PENGGUGAT KONPENSİ**, sudah selayaknya dan sewajarnya dilakukan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** atas asset **TERGUGAT REKONPENSİ dahulu PENGGUGAT KONPENSİ** berupa :

Halaman 95 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- a) Tanah SHGB No. 2408/Bojong Koneng, atas nama **TERGUGAT REKONPENSI dahulu PENGGUGAT KONPENSI** yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
- b) Tanah SHGB No. 2412/Bojong Koneng, atas nama **TERGUGAT REKOPENSI dahulu PENGGUGAT KONPENSI** yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
- c) Tanah SHGB No. 2391/Bojong Koneng, atas nama **TERGUGAT REKOPENSI dahulu PENGGUGAT KONPENSI** yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
- d) Tanah SHGB No. 2405/Bojong Koneng, atas nama **TERGUGAT REKOPENSI dahulu PENGGUGAT KONPENSI** yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
- e) Tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan M.H. Thamrin Kavling 8, Sentul City, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, milik **TERGUGAT REKOPENSI dahulu PENGGUGAT KONPENSI**.

dan juga PENGGUGAT REKONPENSI dahulu TERGUGAT I KONPENSI mencadangkan hak untuk mengajukan sita jaminan (Conservatoir beslag) yang akan dimohonkan kemudian selama proses persidangan berlangsung.

24. Bahwa setelah Majelis Hakim meletakkan sita jaminan tersebut di atas hendaknya Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tersebut.
25. Bahwa **PENGGUGAT REKONPENSI dahulu TERGUGAT I KONPENSI** adalah pemilik tanah a quo berdasarkan alas hak **SHGB No. 2422/Bojong Koneng atas nama PENGGUGAT REKONPENSI dahulu TERGUGAT I KONPENSI**.
26. Bahwa Untuk menjamin Hak **PENGGUGAT REKONPENSI dahulu TERGUGAT I KONPENSI** atas tanah objek Gugatan a quo berdasarkan SHGB No. 2422/Bojong Koneng yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cibinong memerintahkan Siapasaja yang berada dilokasi tanah a quo baik yang disuruh **TERGUGAT REKONPENSI dahulu PENGGUGAT KONPENSI** tanpa seijin **PENGGUGAT**

Halaman 96 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONPENSI dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** harus segera mengosongkan tanah a quo.

27. Bahwa untuk menjamin gugatan **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** tidak sia-sia, maka **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** mohon agar diterapkan pembayaran uang paksa (Dwangsom) kepada **TERGUGAT REKONPENSI** dahulu **PENGGUGAT KONPENSI** sebesar Rp. **100.000.000,00 (Seratus juta rupiah)** setiap harinya atas keterlambatan pembayaran ganti rugi berdasarkan keputusan a quo.
28. Bahwa hendaknya dalam menegak Putusan a quo juga Menghukum **TURUT TERGUGAT I REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT II KONPENSI**, sebagai **TURUT TERGUGAT II REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT III KONPENSI** dan **TURUT TERGUGAT III REKONPENSI** dahulu **TURUT TERGUGAT KONPENSI** untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
29. Bahwa karena gugatan **REKONPENSI** ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI** mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau upaya hukum lainnya (**UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD**), untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi **PENGGUGAT REKONPENSI** dahulu **TERGUGAT I KONPENSI**.

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia di Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan kiranya memutuskan dan menetapkan sebagai berikut :

I. **DALAM KONPENSI**

A. **Dalam Provisi**

- **Menolak Permohonan Provisi PENGGUGAT** untuk seluruhnya.

B. **Dalam Eksepsi**

- **Menerima Eksepsi TERGUGAT I** untuk seluruhnya.
- **Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong** tidak memiliki kewenangan secara absolut dalam mengadili perkara a quo.
- **Menyatakan gugatan PENGGUGAT** tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

C. **Dalam Pokok Perkara**

- **Menolak Gugatan PENGGUGAT** untuk seluruhnya.

Halaman 97 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

II. DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari **PENGGUGAT REKONPENSII** dahulu **TERGUGAT I KONPENSII** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **TERGUGAT REKONPENSII** dahulu **PENGGUGAT KONPENSII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum **TERGUGAT REKONPENSII** dahulu **PENGGUGAT KONPENSII** membayar Ganti Rugi baik Materiil dan immateriil yang totalnya sebesar **Rp. 125.017.000.000.000,00 (seratus duapuluh lima trilyun tujuh belas milyar rupiah)**.
4. **Meletakan sita jaminan terhadap :**
 - a) Tanah SHGB No. 2408/Bojong Koneng, atas nama **TERGUGAT REKONPENSII** dahulu **PENGGUGAT KONPENSII** yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
 - b) Tanah SHGB No. 2412/Bojong Koneng, atas nama **TERGUGAT REKOPENSII** dahulu **PENGGUGAT KONPENSII** yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
 - c) Tanah SHGB No. 2391/Bojong Koneng, atas nama **TERGUGAT REKOPENSII** dahulu **PENGGUGAT KONPENSII** yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
 - d) Tanah SHGB No. 2405/Bojong Koneng, atas nama **TERGUGAT REKOPENSII** dahulu **PENGGUGAT KONPENSII** yang terletak di Desa Bojong Koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
 - e) Tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan M.H. Thamrin Kavling 8, Sentul City, Kacamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, milik **TERGUGAT REKOPENSII** dahulu **PENGGUGAT KONPENSII**.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini.
6. **Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSII** dahulu **TERGUGAT I KONPENSII** adalah pemilik sah tanah a quo berdasarkan alas hak **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **PENGGUGAT REKONPENSII** dahulu **TERGUGAT I KONPENSII**.
7. Memerintahkan siapasaja yang berada dilokasi tanah **SHGB No. 2422/Bojong Koneng** atas nama **PENGGUGAT REKONPENSII**

Halaman 98 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

dahulu TERGUGAT I KOMPENSI tanpa seijin PENGGUGAT REKOMPENSI dahulu TERGUGAT I KOMPENSI harus segera mengosongkan tanah a quo.

8. Menghukum TERGUGAT REKOMPENSI dahulu PENGGUGAT KOMPENSI untuk membayar uang paksa (Dwangsom) Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) perharinya bila tidak memenuhi isi putusan ini.
9. Menghukum TURUT TERGUGAT I REKOMPENSI dahulu TERGUGAT II KOMPENSI, sebagai TURUT TERGUGAT II REKOMPENSI dahulu TERGUGAT III KOMPENSI dan TURUT TERGUGAT III REKOMPENSI dahulu Turut TERGUGAT KOMPENSI untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (Verzet), Banding atau Kasasi.

III. DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

- Menghukum TERGUGAT REKOMPENSI dahulu PENGGUGAT KOMPENSI, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

I. DALAM EKSEPSI

A.1 EKSEPSI PROSESUAL KEWENANGAN MENGADILI

Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili secara Absolut (*Exceptie van Onbeveogheid*)

Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 Rv yang selengkapnya menyatakan : “*Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatan wajib menyatakan dirinya tidak berwenang*”, demi hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dalam kedudukannya tersebut kiranya dapat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili secara absolut perkara-perkara yang menyangkut objek gugatan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 99 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa diajukannya eksepsi berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut, disandarkan atas fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa mencermati dalil Penggugat dalam posita pada angka 35.1 halaman 12 alinea terakhir yang menyatakan ***“Dengan demikian jelaslah bawa penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat I a quo oleh Tergugat II bertentangan dan melanggar kewajiban hukum Tergugat II karena telah melampaui batas kewenangan berdasarkan Pasal 4 Permendagri 6/1972. Oleh karenanya sudah sepatutnya SK Pemberian HGB Tergugat I a quo harus dinyatakan TIDAK SAH SECARA HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT DENGAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA.”***
2. Bahwa sebagaimana petitum Penggugat angka 3 halaman 24 yang menyebutkan ***“Menyatakan tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.”***
3. Bahwa sebagaimana petitum Penggugat angka 11 halaman 25 yang menyebutkan ***“Menyatakan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.”***
4. Bahwa selanjutnya, dinyatakan di dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 1 angka 9 yang menyatakan bahwa :
“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Halaman 100 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sementara itu yang menjadi dasar permohonan Penggugat tampak pada petitum 3 halaman 24, petitum angka 11 halaman 25 yang pada intinya Penggugat menyampaikan bahwa Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.

Bahwa walaupun Penggugat menyatakan gugatan *a quo* adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Penggugat harus memahami apa yang dimaksud dengan *onrechtmatige daad* dan *onrechtmatige overheidsdaad* atau perbuatan melawan hukum dalam konteks keperdataan dengan perbuatan melawan hukum dalam konteks perbuatan penguasa.

Bahwa seharusnya Penggugat dapat membedakan antara perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum perdata dan perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum tata usaha negara. H. Ujang Abdullah, SH., M.Si di dalam makalahnya tentang "Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa" menyatakan dengan tegas bahwa :

"Pemerintah yang merupakan bagian dari organisasi negara mempunyai organ-organ disebut badan atau jabatan Tata Usaha Negara yang mempunyai mandiri dalam statusnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat melakukan perbuatan hukum perdata dan hukum publik, seperti mengadakan perjanjian, melahirkan hukum positif dalam bentuk keputusan dari yang bersifat umum sampai keputusan yang kongkrit dan individual."

Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bersama bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah dapat berbentuk perbuatan hukum dalam lingkup hukum perdata serta dapat juga dalam lingkup hukum publik seperti membentuk hukum positif dalam bentuk keputusan (baik yang bersifat umum maupun keputusan yang kongkrit dan individual).

Bahwa sebagaimana diketahui, terkait doktrin mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah (bestuur hendelingen) secara publik, dikenal diantaranya perbuatan hukum bersegi satu

Halaman 101 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(eenzijdigepublicrechtelijke handelingen) yang bentuknya adalah ketetapan atau keputusan. Di Belanda istilah “Ketetapan” atau “Keputusan” disebut dengan istilah Beschikking (Van Vollenhoven). Di Indonesia kemudian istilah Beschikking ini ada yang menterjemahkan sebagai ‘Ketetapan’ (Bagir Manan, Sjachran Basah, Indroharto, dll.), ada juga yang menterjemahkan dengan ‘Keputusan’ (Philipus M. Hadjon, SF. Marbun, dll).

Dikalangan para sarjana terdapat perbedaan pendapat dalam mendefinisikan istilah ketetapan (**beschikking**), menurut **J.B.J.M Ten Berge beschikking didefinisikan sebagai:**

- 1. Keputusan hukum publik yang bersifat konkret dan individual: keputusan itu berasal dari organ pemerintahan yang didasarkan pada kewenangan hukum publik.**
- 2. Dibuat untuk satu atau lebih individu atau berkenaan dengan satu atau lebih perkara atau keadaan.**

Keputusan itu memberikan suatu kewajiban pada seseorang atau organisasi, memberikan kewenangan atau hak pada mereka.

Menurut Utrecht, beschikking diartikan sebagai perbuatan hukum publik bersegi satu (yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa). Sedangkan menurut **WF.**

Prins dan R Kosim Adisapoetra beschikking adalah suatu tindakan hukum yang bersifat sepihak dalam bidang pemerintahan yang dilakukan oleh suatu badan pemerintah berdasarkan wewenang yang luar biasa.

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, tampak ada beberapa unsur yang terdapat dalam beschikking, yaitu:

1. Pernyataan kehendak sepihak;
2. Dikeluarkan oleh organ pemerintah;
3. Didasarkan pada kewenangan hukum yang bersifat publik;
4. Ditujukan untuk hal khusus atau peristiwa konkret dan individual;
5. Dengan maksud untuk menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan definisi dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PTUN tersebut tampak bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Penetapan tertulis bukan hanya dilihat dari bentuknya saja tetapi lebih ditekankan kepada isinya, yang berisi kejelasan tentang:

Halaman 102 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya;
- 2) Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan tersebut; dan
- 3) Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya.

b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN

Sebagai suatu Keputusan TUN, Penetapan tertulis itu juga merupakan salah satu instrumen yuridis pemerintahan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN dalam rangka pelaksanaan suatu bidang urusan pemerintahan. Selanjutnya mengenai apa dan siapa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat TUN sebagai subjek Tergugat, disebutkan dalam Pasal 1 angka 8 UU PTUN :“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Badan atau Pejabat TUN di sini ukurannya ditentukan oleh fungsi yang dilaksanakan Badan atau Pejabat TUN pada saat tindakan hukum TUN itu dilakukan. Sehingga apabila yang diperbuat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan dari urusan pemerintahan, maka apa saja dan siapa saja yang melaksanakan fungsi demikian itu, saat itu juga dapat dianggap sebagai suatu Badan atau Pejabat TUN. Yang dimaksud dengan urusan pemerintahan adalah segala macam urusan mengenai masyarakat bangsa dan negara yang bukan merupakan tugas legislatif ataupun yudikatif.

c. Berisi tindakan Hukum TUN

Bahwa suatu Penetapan Tertulis adalah salah satu bentuk dari keputusan Badan atau Pejabat TUN, dan keputusan yang demikian selalu merupakan suatu tindakan hukum TUN, dan suatu tindakan hukum TUN itu adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskannya suatu hubungan hukum TUN yang telah ada. Dengan kata lain untuk dapat dianggap suatu Penetapan Tertulis, maka tindakan Badan atau Pejabat TUN itu harus merupakan suatu tindakan hukum, artinya dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum TUN.

d. Berdasarkan Peraturan perundang-undangan

Halaman 103 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum, yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah, baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah, serta semua Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik ditingkat pusat maupun tingkat daerah yang juga mengikat secara umum (Penjelasan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986). Sedangkan menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang dimaksud dengan Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

e. Bersifat konkret

Perlu diartikan obyek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata, namun terhadap ketentuan ini ada pengecualian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UU PTUN yang berbunyi:

- 1) *Apabila Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan TUN;*
- 2) *Jika suatu Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat TUN tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;*
- 3) *Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dalam ayat (2), maka setelah lewat waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat TUN yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan.*

f. Bersifat individual

Halaman 104 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini dapat diartikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut.

g. Bersifat final

Hal ini dapat diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum.

h. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

Menimbulkan Akibat Hukum disini artinya menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hukum yang telah ada. Karena Penetapan Tertulis itu merupakan suatu tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum ia selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Apabila tidak dapat menimbulkan akibat hukum ia bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu Penetapan Tertulis.

6. Bahwa sehubungan dengan perbuatan pemerintah yang dapat dilakukan dalam lingkup perbuatan hukum perdata dan hukum publik maka perlu dilakukan klasifikasi terhadap perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah sebelum mengajukan permasalahan berkenaan dengannya ke pengadilan, karena akan sangat berpengaruh terhadap peradilan mana yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perbuatan hukum dari pemerintah tersebut.

7. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat menyampaikan dalam posita bagian D. **Perbuatan Melawan Hukum** Tergugat angka 35 halaman 10 sampai dengan halaman 20 yang pada intinya menyebutkan bahwa Penerbitan SK Pemberian HGB oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan Penerbitan Sertifikat HGB Tergugat I oleh Tergugat III serta persertifikatan Objek Sengketa a quo oleh Tergugat I adalah cacat hukum karena: cacat dari segi kewenangan, cacat dari segi prosedur, dan cacat dari segi substansi. Hal tersebut dalam artian gugatan a quo adalah gugatan yang merupakan perbuatan melawan hukum dalam

Halaman 105 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ranah hukum perdata, padahal salah satu tujuan akhir gugatan a quo adalah untuk membatalkan kekuatan hukum yang mengikat atas keputusan tata usaha negara yang merupakan perbuatan Badan Pejabat Pemerintahan dalam ranah hukum publik sebagaimana telah diuraikan.

Bahwa sebenarnya kepentingan Pengugat telah diberikan peluang penyelesaian oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 UU PTUN:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

8. Bahwa perlu ditegaskan kembali apa yang diminta Pengugat dalam petitumnya tersebut diatas adalah berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) baik yang bersifat konkret, individual, final maupun tindakan faktual. Sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena apa yang diminta oleh Pengugat untuk diputuskan oleh Pengadilan Negeri Cibinong dalam Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan Gugatan tanggal 20 Januari 2022 dan teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara. Sengketa yang berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, tentu saja hanya dapat disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara.
9. Bahwa permasalahan kompetensi mengadili juga telah menjadi **yurisprudensi Mahkamah Agung RI berdasarkan putusan No. 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973** dimana Majelis Hakim Agung yang dipimpin oleh Prof. R. Subekti, SH. membenarkan pertimbangan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi bahwa pengeluaran/pencabutan dan pembatalan suatu keputusan tata usaha negara adalah semata-mata wewenang dari pejabat Tata Usaha Negara, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat mengenai

Halaman 106 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencabutan/pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara tidak dapat diterima.

10. Bahwa pasca lahirnya **Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (“Perma 2/2019”)**, maka kewenangan untuk mengadili persoalan perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), sepenuhnya menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata usaha Negara. Hal ini termuat dengan jelas di dalam konsideran menimbang huruf b Perma 2/2019 tersebut yang menyatakan bahwa :

*“perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”*

11. Bahwa hal ini dipertegas dengan ketentuan yang dimuat di dalam Perma 2/2019 tersebut, khususnya Pasal 1 angka :

- 1) Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan **pejabat pemerintahan** atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak **melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.**
- 2) **Pejabat Pemerintahan** adalah **unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya.**
- 3) Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara **warga masyarakat dengan pejabat pemerintahan** atau penyelenggara negara lainnya **sebagai akibat dilakukannya tindakan pemerintahan.**
- 4) Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak

Halaman 107 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) **Warga Masyarakat** adalah **seorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Tindakan Pemerintahan.**
 - 6) **Penggugat** adalah **Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan.**
 - 7) **Tergugat** adalah **Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat.**
 - 8) **Gugatan terhadap Tindakan Pemerintah** adalah **permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan.**
 - 9) **Pengadilan** adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.**

12. Bahwa selanjutnya, dinyatakan di dalam Pasal 10 Perma 2/2019 bahwa :

"Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan."

13. Bahwa selanjutnya, dinyatakan di dalam Pasal 11 Perma 2/2019 bahwa :

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili."

14. Bahwa dipertegas dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 620K/PDT/1999 bahwa :

Halaman 108 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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)



“Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.”

B.1 EKSEPSI PROSESUAL DI LUAR KOMPETENSI MENGADILI

Eksepsi *Error in Persona*

Bahwa surat Gugatan Penggugat yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 November 2021 dan perbaikan Gugatan tanggal 20 Januari 2022 teregisterasi dengan Nomor Perkara: 385/Pdt.G/2021.PN.CBI harus dinyatakan Error in Persona karena Penggugat telah salah menarik Gubernur Jawa Barat sebagai Tergugat II.

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita angka 35.1 halaman 12 yang menyebutkan “Dengan demikian jelaslah bahwa penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat I a quo oleh Tergugat II bertentangan dan melanggar kewajiban hukum Tergugat II karena telah melampaui batas kewenangan berdasarkan Pasal 4 Permendagri 6/1972”.

Bahwa sebagaimana petitum Penggugat angka 7 halaman 24 yang menyebutkan “Menyatakan izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 (“Izin Lokasi Penggugat”) untuk areal seluas ± 1.300 Ha atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum”.

Bahwa setelah Tergugat II telusuri di daftar arsip, namun terkait Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan, maupun Surat Keputusan No. 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 tentang Izin Lokasi Penggugat, Tergugat II tidak menemukan Surat Keputusan tersebut dan Surat Keputusan tersebut tidak tersimpan pada Tergugat II.

Bahwa riwayat perolehan tanah a quo yang terletak di **Kecamatan Babakan Madang**, Kabupaten Bogor adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.n

A. HAK ERFPACHT :

1. No. 25 Luas : **354,8250 Ha** (Pasir Angin I) An. de "NV. Cultuur Maatschappij Pasir Angin"
2. No. 27 Luas : **158,8197 Ha** (Pasir Angin II) An. de "NV. Cultuur Maatschappij Pasir Angin"
3. No. 35 Luas : **358,3732 Ha** (Pasir Maung I)
4. No. 36 Surat Hak Tanah Pembaharuan No. 976 tanggal 18 Mei 1955 Metbrief No. 141 tanggal 28 Mei 1926 Luas : **367,5989 Ha** (Pasir Maung II)
5. No. 37 Surat Hak Tanah Pembaharuan No. 977 tanggal 18 Mei Metbrief 142 tanggal 28 Mei 1926 Luas : **364,0504 Ha** (Pasir Maung III)
6. No. 38 Surat Hak Tanah Pembaharuan No. 978 tanggal 18 Mei 1955 Metbrief 143 tanggal 28 Mei 1926 Luas : **382,5013 Ha** (Pasir Maung IV)
7. No. 39 Surat Hak Tanah No. 979 tanggal 18 Mei 1955 Metbrief 144 tanggal 28 Mei 1926 Luas : **384,6303 Ha** (Pasir Maung V)
No. 3 s/d 7 An. de "NV. Cultuur Maatschappij Pasir Karet"

B. HAK OPSTAL Luas : 0,8310 Ha

SK Menteri Dalam Negeri

No. SK.32/HGU/DA/76 Tanggal 20 Agustus 1976

Pemberian HGU kepada PT. Perkebunan XI seluas ± 1.726,3042 Ha

Catatan :

Yang dikecualikan dari SK tersebut :

1. Erfpacht No. 25 dan No. 27 seluas 513,6447 Ha menjadi TN sesuai KepMendagri No. SK.56/DJA/1974 Tanggal 26 Juni 1974;
2. Tanah yang diduduki rakyat seluas 644 Ha, dengan rincian :
 - a. Afdeling Pasir Angin, Verp. No. 25 Luas : **0 Ha**
 - b. Afdeling Pasir Angin, Verp. No. 27 Luas : **508 Ha**
 - c. Afdeling Pasir Karet, Verp. No. 37 Luas : **180 Ha**
 - d. Afdeling Bojongkoneng, Verp. No. 39 Luas : **36 Ha, dan**
3. Afdeling Verp. No. 37 seluas **80 Ha** diminta kembali oleh Perkebunan Sehingga Total Luas : **724 Ha**

Ket : SK ini tidak didaftarkan pada Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Kab. Bogor

SK Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jabar

No. 593.82/SK.2484-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990

Persetujuan dan Pemberian Izin Lokasi kepada

PT Fajar Marga Permai seluas ± 1.300 Ha untuk Pembangunan Proyek Agro Tourism (Ranch Agro Tourism Development)

Pelepasan Hak dari PT. Perkebunan XI kepada PT Fajar Marga Permai berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 30 Mei 1991 (Perkebunan Pasir Maung dan Pasir Karet) seluas ± 1.100 Ha

Keputusan MNA/KBPN No. 1078/HGB/BPN/93 tanggal 6 September 1993

Pemberian HGB An. PT Fajar Marga Permai seluas 1.100 Ha sesuai GS No. 01/1992 tgl 31 Januari 1992 pada Lokasi Desa Babakanmadang, Desa Sumurbatu, Desa Cijayanti, Desa Karang Tengah, Desa Citaringgul dan Desa Bojongkoneng

(sebagian dari objek sengketa a quo)

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita angka 35.1 alinea 3 halaman 11 yang menyebutkan "*Permendagri 6/1972 merupakan Peraturan Menteri mengenai pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang berlaku pada saat terbitnya SK Pemberian HGB Tergugat I tersebut.*"

Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Pemberian HGB kepada Penggugat diatur berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No.SK.32/HGU/DA/76 Tanggal 20 Agustus 1976 perihal Pemberian HGU kepada Turut Tergugat seluas ± 1.726,3042 Ha, yang selanjutnya Tergugat II menerbitkan SK Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jabar No. 593.82/SK.2484-BPN/90 tanggal 28

Halaman 110 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

Desember 1990 perihal Persetujuan dan Pemberian Izin Lokasi kepada PT. Fajar Marga Permai (Penggugat) seluas ±1.300 Ha untuk Pembangunan Proyek Agro Tourism (Ranch Agro Tourism Development).

Bahwa Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan, serta Surat Keputusan No. 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 tentang Izin Lokasi Penggugat yang disebutkan Penggugat tidak tersimpan pada arsip Tergugat II, karena hal ini bukan merupakan kewenangan yang melekat dan dimiliki oleh Tergugat II. Bahwa kedudukan Tergugat III sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1996 tentang Badan Pertanahan Nasional yaitu:

*“Badan Pertanahan bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, **pengurusan hak-hak tanah**, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.”*

Bahwa kemudian dalam Pasal 3 huruf d dijelaskan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan merupakan kewenangan dari Tergugat III menyelenggarakan fungsi:

“melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan.”

Bahwa Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa secara garis besar Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat (1) PP No 10 tahun 2006). Selanjutnya dalam Pasal 2 PP No 10 tahun 2006 dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai

Halaman 111 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menjelaskan sebagai berikut:

- 1) *Kantor Wilayah Badan Pertanahan adalah Instansi Vertikal dari Badan Pertanahan yang berada di setiap Ibukota Propinsi;*
- 2) **Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan perangkat dekonsentrasi, yang dalam pelaksanaan tugasnya secara taktis operasional di bawah Gubernur selaku Kepala Wilayah, dan teknis administratif di bawah Kepala Badan Pertanahan.**
- 3) *Di setiap Ibukota Kabupaten/kotamadya dibentuk Kantor Pertanahan yang merupakan perangkat dekonsentrasi, yang dalam pelaksanaan tugasnya secara taktis operasional di bawah Bupati/Walikota/kotamadya selaku Kepala Wilayah dan teknis administratif di bawah Kepala Kantor Wilayah Pertanahan setempat.*

Bahwa Tergugat II sebagai Kepala Daerah sekaligus penguasa wilayah yang secara kelembagaan sebagai bagian dari perangkat dekonsentrasi melaksanakan tugas di bidang taktis operasional misalnya penganggaran, namun demikian terkait pelaksanaan teknis administratif tidak menjadi tanggung jawab Tergugat II melainkan kewenangan Tergugat III selaku BPN, sehingga produk dikeluarkan oleh BPN sebagai lembaga yang berwenang.

Bahwa kedudukan Tergugat III dalam melaksanakan tindakan teknis administratif 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 Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Bahwa disebutkan pada Pasal 5 ayat Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan

Halaman 112 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah yang menyatakan:

- 1) Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan memberikan penegasan konversi tersebut dengan sekaligus mendaftarkan hak yang bersangkutan dalam buku tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dengan mengingat ketentuan-ketentuan sebagai disebut dalam Pasal 6.
- 2) Mengenai hak-hak yang disebutkan dalam Pasal 3, maka penegasan dan pendaftaran itu dilakukan setelah permohonan yang bersangkutan diumumkan menurut ketentuan-ketentuan di dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu di Kantor Kepala Asisten Wedana serta kalau perlu di tempat lain, selama 2 bulan berturut-turut.

Bahwa selanjutnya sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan: "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh **Badan Pertanahan Nasional**.

Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 192 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

- 1) Semua daftar umum dan dokumen-dokumen yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran merupakan dokumen negara yang harus disimpan dan dipelihara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan menunjuk petugas khusus dari pegawai Kantor Pertanahan setempat sebagai penanggung-jawab.

Bahwa regulasi-regulasi tersebut merupakan dasar hukum bagi Badan Pertanahan Nasional selaku pelaksana tindakan teknis administratif dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang diamanatkan oleh Undang Undang Dasar dan peraturan perundang-undangan beserta turunannya. Oleh karena itu, Tergugat III selaku Badan Pertanahan Nasional menjadi lembaga yang berwenang dalam hal pelaksanaan teknis

Halaman 113 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



administratif sehingga segala produk yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional menjadi tanggungjawabnya tersendiri.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, terhadap pengurusan dan pemberian hak tanah, hal tersebut merupakan pelimpahan wewenang kepada instansi vertikal di wilayah yang dalam hal ini adalah Tergugat III. Maka jelas Tergugat II tidak memiliki kewenangan atributif, melainkan kewenangan dari Tergugat III. Sehingga sudah sepantasnya Gugatan Penggugat harus dinyatakan Gugatan Diskualifikasi in Person (Gemis aanhoedanigheid), karena Penggugat telah salah menarik Gubernur Jawa Barat sebagai Tergugat II.

II. DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat II dengan ini memohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam Bagian Eksepsi secara *mutatis mutandis* masuk dalam bagian Provisi ini.

Bahwa di dalam Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan Gugatan tanggal 20 Januari 2022 dalam Provisi halaman 22 angka (45), (48), dan (49), Penggugat mengajukan permohonan dalam provisi yang pada pokoknya adalah memberikan putusan Provisi dalam perkara *a quo*, memerintahkan Tergugat III atau instansi lainnya yang berwenang untuk menunda permohonan apapun dari Tergugat untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya atas Objek Sengketa *a quo* sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*, dan melarang Tergugat memasuki atau melakukan aktivitas di atas Objek Sengketa *a quo* dan/atau mengalihkan, menjaminkan atau mengadakan perjanjian atas Objek Sengketa *a quo* kepada pihak manapun.

Bahwa atas dalil yang berkaitan dengan tuntutan Provisi, sebagaimana dimaksud yang menjadi dasar tuntutan Provisi Penggugat adalah dalil yang tidak jelas dan tidak berdasar hukum. Bahwa memperhatikan dengan seksama, Penggugat mengajukan permohonan berkenaan dengan **“melarang Tergugat memasuki atau melakukan aktivitas di atas Objek Sengketa”** tidak saja dimohonkan pada bagian Dalam Provisi, akan tetapi juga dimohonkan pada Bagian Pokok Perkara, khususnya petitum angka 13.

Halaman 114 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena tuntutan provisi tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara, maka tuntutan provisi sebagaimana dimaksud haruslah ditolak karena menurut Hukum Acara Perdata, permohonan provisi tidak dibenarkan menyangkut atau masuk ke dalam materi pokok perkara suatu sengketa sebagaimana ditegaskan dalam beberapa sumber hukum sebagai berikut:

a) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976**

tanggal 17 April 1979 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum: Gugatan atau Permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak;

b) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2461 K/Pdt/1999**

tanggal 17 Desember 1999 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum: Putusan Provisi adalah suatu “tindakan sementara” yang tidak berakibat sama dengan “pelaksanaan lebih dulu” atas petitum gugatan dalam pokok perkara. Disamping itu, Putusan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara serta petitumnya (ex pasal 53 Rv). Putusan Provisi yang amarnya menyangkut materi pokok perkara dan petitumnya yang akan diputus dalam “Putusan Akhir”, merupakan kesalahan hakim dalam menerapkan Hukum Acara, sehingga putusan yang demikian itu dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

c) **Doktrin atau Penjelasan dari Ahli Hukum M. Yahya**

Harahap, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”; Penerbit Sinar Grafika. Jakarta, Cetakan ketiga Desember 2005, halaman 885, memberikan penjelasan serta menegaskan mengenai syarat permohonan provisi, sebagai berikut :

“Agar gugatan provisi memenuhi syarat formil:

- a) Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;*
- b) Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;*
- c) Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara.*

Halaman 115 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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)



...

Kalau tuntutan gugatan provisi bukan tetapi sudah menyangkut materi pokok perkara, cukup alasan menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima.”

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, kiranya dengan segala kerendahan hati, soyogianya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk dapat menolak dan mengesampingkan permohonan provisionil sebagaimana diajukan oleh Penggugat tersebut karena bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan ini mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi dan bagian Provisi secara mutatis mutandis masuk dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II dengan ini menolak seluruh dalil Penggugat dalam Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan Gugatan tanggal 20 Januari 2022 yang didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong (“Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan tanggal 20 Januari 2022”) kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi satu per satu dalil Penggugat sebagaimana tertuang pada pada Posita dan Petitum Penggugat halaman 1 sampai dengan halaman 26 dalam Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan tanggal 20 Januari 2022, melainkan hanya akan memberikan tanggapan yang dianggap perlu dan penting yang ditujukan langsung kepada Tergugat II;
4. Bahwa mencermati keseluruhan Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan tanggal 20 Januari 2022, yang pada intinya berkenaan dengan dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.

Halaman 116 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



**TERGUGAT II TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM**

5. Bahwa berkenaan dengan dalil Penggugat di dalam Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan tanggal 20 Januari 2022, pada posita angka 35.1 halaman 12 yang menyatakan di antaranya bahwa penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat II bertentangan dan melanggar kewajiban hukum Tergugat II, karena telah melampaui batas kewenangan berdasarkan Pasal 4 Permendagri 6/1972. Oleh karenanya sudah sepatutnya SK Pemberian HGB Tergugat I a quo harus dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan atas hukum dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada.

Bahwa berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan atas hukum karena seharusnya Penggugat menguraikan terlebih dahulu secara jelas dan terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata dihubungkan dengan perbuatan Tergugat II.

Bahwa **untuk dapat dikatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat, maka oleh hukum harus dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad).**

6. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata sebagaimana diuraikan oleh Munir Fuady, SH., MH., LL.M (2012:10-14) adalah :

a. Adanya suatu perbuatan;

Suatu perbuatan melawan hukum diawali dari suatu perbuatan si pelakunya. Bahwa perbuatan tersebut meliputi baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalkan tidak berbuat sesuatu padahal seseorang memiliki kewajiban hukum untuk melakukannya.

Halaman 117 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Bahwa berkenaan dengan dalil Gugatan Penggugat pada bagian D. **Perbuatan Melawan Hukum** Para Tergugat, pada angka 35 halaman 10 sampai dengan halaman 19, yang menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat yang pada intinya menjelaskan bahwa Penerbitan SK Pemberian HGB oleh Tergugat II kepada Tergugat I, dan Penerbitan Sertifikat HGB Tergugat I oleh Tergugat III, serta persertifikatan Objek Sengketa a quo oleh Tergugat I adalah cacat hukum karena: cacat dari segi kewenangan, cacat dari segi prosedur, dan cacat dari segi substansi.

Bahwa terhadap hal tersebut di atas, bagaimana mungkin Tergugat II selaku Gubernur Provinsi Jawa Barat yang dianggap harus bertanggung jawab sedangkan sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas pada bagian eksepsi error in persona, bahwa dalam hal ini Tergugat II tidak mempunyai kewenangan secara atributif karena hal tersebut sepenuhnya merupakan kewenangan dari Tergugat III sebagai BPN.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita angka 35.1 halaman 12 yang menyebutkan "*Dengan demikian jelaslah bahwa penerbitan SK Pemberian HGB Tergugat I a quo oleh Tergugat II bertentangan dan melanggar kewajiban hukum Tergugat II karena telah melampaui batas kewenangan berdasarkan Pasal 4 Permendagri 6/1972*".

Maka berdasarkan hal-hal tersebut yang telah diuraikan di atas, persoalan perbuatan hukum yang menurut anggapan Penggugat (jika benar, padahal tidak benar [quad non]) merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, pada dasarnya merupakan bagian dari tindakan pemerintahan yang dilakukan oleh badan/pejabat pemerintahan dalam konteks sebagai Badan Publik, sehingga untuk dilakukan pengujian terhadap hal tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad).

Halaman 118 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



d. Adanya kerugian bagi korban;

Bahwa unsur kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata meliputi kerugian materiil dan kerugian imateriil.

Bahwa kerugian materiil yang disampaikan Penggugat dalam Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan Gugatan tanggal 20 Januari 2022 dengan register perkara Nomor 385/PDT.G/2021/PN.CBI pada halaman 23 sampai dengan halaman 24 tidak beralasan dan tidak berdasar hukum.

Bahwa Kerugian Imateriil merupakan kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon di kemudian hari.

Bahwa sebagaimana dalam **Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata** tersirat pedoman yang isinya: *"Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan"*.

Bahwa selanjutnya mengenai ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum tertuang dalam **Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdata** yang isinya: *"Dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan"*

Bahwa berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, Luka Berat dan Penghinaan.

Maka berdasarkan uraian-uraian sebagaimana disampaikan tersebut di atas, kerugian Materiil dan Imateriil yang disampaikan oleh Penggugat tidak berdasar hukum dan cukup alasan untuk dikesampingkan.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang disampaikan oleh Penggugat maka tidak adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian, oleh karenanya hal tersebut **TIDAK MEMENUHI UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

7. Bahwa terhadap permintaan Penggugat yang disampaikan pada bagian Petitem angka 17 halaman 26, Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan tanggal 20 Januari 2022, yang pada intinya memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada upaya hukum, verzet, banding atau kasasi dari Tergugat.

Bahwa permintaan dari Penggugat tersebut jelas merupakan permintaan yang mengada-ada, tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000** tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, antara lain menyatakan :

"Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut : antara lain Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan";

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

b. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, antara lain menyatakan :

"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut".

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang Tergugat II uraikan tersebut, maka Tergugat II **MENOLAK DENGAN TEGAS** keseluruhan dalil Penggugat dalam Surat Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan

Halaman 120 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

perbaikan tanggal 20 Januari 2022, khususnya petitum angka 17 halaman 26, oleh karena itu sudah cukup alasan kiranya bagi Tergugat II untuk menyampaikan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara a quo agar kiranya juga sependapat dengan Tergugat II dan selanjutnya menyatakan bahwa Surat Gugatan tanggal 11 November 2021 dan perbaikan tanggal 20 Januari 2022 yang didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Cibinong Kelas 1 A, dan teregisterasi dengan Nomor Perkara 385/PDT.G/2021/PN.CBI, khususnya petitum angka 17 halaman 26 sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga amat sangat pantas untuk ditolak dan dikesampingkan.

IV. DALAM PETITUM

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di Tergugat II atas segala sesuatu yang dikemukakan dalam sebelumnya sebagaimana terurai dalam bagian Posita yang terdiri dari bagian Eksepsi, bagian Provisi dan bagian Pokok Perkara, mohon pula agar secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh dengan bagian Petitum ini. Selanjutnya mohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Cibinong Kelas 1 A Yang Terhormat, yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk mengadili dan selanjutnya memutus perkara sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan menyatakan Eksepsi Tergugat II berkenaan dengan **Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili secara Absolut (*Exceptie van Onbeveogheid*)** tepat dan beralasan, dan selanjutnya menyatakan berdasarkan Ketentuan Pasal 132 Rv jo. Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, untuk dapat kiranya memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut dari Pengadilan Negeri Cibinong dalam memeriksa dan memutus perkara a quo dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong Khusus tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini.
2. Menerima dan menyatakan Eksepsi Tergugat II berkenaan dengan **Eksepsi *Error in Persona*** tepat dan beralasan;

Halaman 121 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

DALAM PROVISI

Menolak seluruh Permohonan Provisi Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

ATAU : Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat II mohon kiranya dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III 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 4 dalam kutip " Menyatakan tindakan Tergugat III yang telah memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum". Kemudian dalam Pokok Perkara Poin 12 dalam Kutip " Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I tidak sah atau dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya"

Halaman 122 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tuntutan untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan/atau Batal demi hukum sertipikat obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan/ **SHGB Nomor 1/Bojong Koneng** berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a 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 sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang prosedural penerbitan **Hak Guna Bangunan Nomor 1/Bojong Koneng** yang dilakukan oleh Tergugat III selaku demikian dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan tidak sah atau cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang esensinya menyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, maka permasalahan *a quo* murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang

Halaman 123 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

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 1/Bojong Koneng) merupakan Bescheking/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final dari Tergugat III/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; 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 (*Onrehtmatige overheids daad*) kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara 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 tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 124 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa Tergugat III menolak gugatan Penggugat pada dalil-dalil yang intinya mendalilkan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan 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 Tergugat III 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 Tergugat III 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 kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:
 - Telah sesuai dengan azas legalitas;

Halaman 125 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 Tergugat III agar mejelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat III

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat III;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijck 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 selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik dan terhadap replik tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah pula mengajukan dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Nomor 83 tanggal 23 Maret 1988 yang dibuat oleh Chufuran Hamal,S.H, Notaris di Jakarta Tentang Pendirian PT Fajarmarga Permai, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat PT Fajarmarga Permai Nomor 72 tanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat oleh Sulaimansjah,S.H, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Penggabungan Usaha (Merger) Nomor 81 tanggal 11 November 1995 yang dibuat oleh Sulaimansjah,S.H, Notaris di Jakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Royal Sentul Highlands Tbk Nomor 26 tanggal 11 Desember

Halaman 126 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

1997 yang dibuat oleh NY. Poerbaningsih Adi Warsito,S.H, Notaris di Jakarta Tentang Pendirian PT Fajarmarga Permai, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

5. Asli dan fotokopi 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 beserta lampiran 1 (satu) eksemplar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Print Out Peta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari Print Out Peta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1999 Tentang Pembentukan 14 (empat belas) Kecamatan Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Serang, Tangerang, Pandeglang, Bogor, Subang, Karawang, Ciamis dan Majalengka Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 26 Mei 1999, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.32/HGU/DA/76 tanggal 20 Agustus 1976, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990, tanggal 01 Juni 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor. 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 21 April 1990 Perihal: Rekomendasi permohonan izin Lokasi/Pembebasan Tanah seluas +/- 1.300 Ha, terletak di desa Babakanmadang, Sumurbatu, Cijayanti, Citaringgul dan Desa Bojongkoneng Kecamatan Citeureup untuk pembangunan Proyek Agro Tourisme (Ranch Agro Tourism Development), atas nama PT Fajar Marga Permai, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor. 593.02/SK.2484-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990, Tentang Persetujuan Lokasi dan izin Pembebasan Tanah seluas +_ 1.300 hektar terletak di Desa Babakanmadang, Sumurbatu, Cijayanti, Karang Tengah, Citaringgul dan Bojongkoneng, Kecamatan Citeureup Kabupaten

Halaman 127 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Tingkat II Bogor, untuk Pembanguna Proyek Agro Tourism (Ranch Agro Tourism Development) atas nama PT Fajar Marga Permai, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;

13. Fotokopi dari fotokopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 30 Mei 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13A;
14. Fotokopi dari fotokopi 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, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13B;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor. XI.9/SN/1125/1993 tanggal 6 Desember 1993 Perihal: Batas-batas alam Perk. Pasir Maung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
16. Fotokopi dari Print Out Peta Kebun Pasir Maung Areal PT Fajar Marga Permai, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
17. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No.XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
18. Fotokopi dari fotokopi Addendum No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 dari Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No.XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 20 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No.XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 29 Maret 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
20. Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor. 593.5/SK.175-BKPMD/1991 tanggal 26 November 1991 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT Light Instrumenindo Berkedudukan Di Jakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
21. Fotokopi dari Print Out Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tanggal 30 Juni 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
22. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1984 tanggal 15 Desember 1984 Tentang Penyempurnaan Peraturan

Halaman 128 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1984 Tentang Tata Cara Penyediaan Tanah Dan Pemberian Hak Atas Tanah Pemberian Izin Bnagunan Serta Izin Undang-Undang Gangguan Bagi Perusahaan-Perusahaan Yang Mengadakan Penanaman Modal Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 Dan Undang-Undang Nomor 6 tahun 1968, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;

23. Fotokopi dari Print Out Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tanggal 5 Mei 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
24. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2021 atas nama wajin pajak Sentul City, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
25. Asli dan fotokopi Perhitungan Kerugian Materil, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
26. Asli dan fotokopi Perjanjian Menggarap Lahan Milik PT Sentul City Tbk Nomor. 007/SPM/SC/HGU-HGB/X/2012 tanggal 8 Desember 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
27. Asli dan fotokopi Perjanjian Menggarap Lahan Milik PT Sentul City Tbk Nomor. 036/SPM/SC/HGU-HGB/XII/2012 dan lampiran fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Yayasan Junaedi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-26;
28. Asli dan fotokopi Perjanjian Menggarap Lahan Milik PT Sentul City Tbk Nomor. 057/SPM/SC/HGU-HGB/XII/2012 tanggal 05 Desember 2012 dan lampiran fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ence Sopian, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-27;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6, P-7, P-15, P-20 dan P-22 berupa fotokopi dari Print Out, sedangkan bukti P-1, P-2 dan P-3P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13A, P-13B, P-14, P- 16, P-17, P-18, P-19, dan P-21 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

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

Halaman 129 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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)



1. Saksi WAWAN

- Bahwa Saksi asli orang Bojong Koneng dari dulu sampai dengan sekarang tempat tinggal saksi di Kp Gunung Batu Kidul Desa Bojong Koneng Kabupate Bogor;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai petani, menanam singkong dan pisang;
- Bahwa lahan yang saksi tanam tersebut punya PT Sentul City;
- Bahwa saksi tahu lahan tersebut milik PT Sentul City karena dahulu namanya PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut sejak tahun 1996;
- Bahwa saksi menggarap dulu baru meminta ijin karena baru ditegur oleh PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa pada saat itu PT Fajar Marga Permai mengatakan ijinnya diperpanjang;
- Bahwa yang memberi ijin dari PT Fajar adalah Pak Bambang;
- Bahwa saksi tidak ada dikasih jangka waktu untuk menggarap tanah tersebut;
- Bahwa isi dari surat perjanjian tersebut antara lain apabila PT Fajar membutuhkan tanah tersebut penggarap bersedia mengembalikan dan tanpa minta ganti rugi;
- Bahwa luas tanah yang saksi garap kira-kira 2 hektar, namun tidak diukur;
- Bahwa sampai sekarang Saksi masih menggarap tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang saksi garap termasuk wilayah Blok Cikeas Kp.Gunung Batu Kidul Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor;
- Bahwa tanah tersebut dulunya termasuk Kecamatan Citereup kemudian ada pemekaran sekarang menjadi Kecamatan Babakan Madang;
- Bahwa Desa Bojong Koneng dari dulu memang namanya Desa Bojong Koneng;
- Bahwa Desa Bojong Koneng ada berbatasan dengan Desa Cijayanti yaitu lapangan Golf;
- Bahwa saksi tahu dengan PTP dan saksi juga pernah kesitu;
- Bahwa di lahan tersebut pertama ditanami Teh, kemudian ditanami karet;
- Bahwa PTP pergi dari situ dan tidak mengelola lahan itu lagi kira-kira pada tahun 1980 an;
- Bahwa saksi mulai menggarap lahan tersebut pada tahun 1996;

Halaman 130 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lahan yang saksi garap sebelumnya ada yang menggarap dan saksi hanya melanjutkan menggarap lahan tersebut
 - Bahwa lahan yang saksi garap itu berbatasan dengan kafe;
 - Bahwa lahan yang saksi garap seluas 2 hektar itu nyambung tidak pecah-pecah;
 - Bahwa saksi tahu dengan PT Light Instrumenindo;
 - Bahwa sejak saksi menggarap lahan tersebut sejak tahun 1996 tidak pernah ditegur oleh PT Fajar Marga Permai atau PT Sentul City maupun dari PT Light Instrumenindo;
 - Bahwa Desa Cijayanti arahnya kebawah dari Majelis Hakim berdiri pada saat PS, kebawah dan arah ke Barat yang ada kolamnya;
 - Bahwa saksi membuat surat perjanjian dengan PT Sentul City pada tahun 2012;
 - Batas-batas lahan yang digarap oleh saksi adalah sebelah Timur berbatasan dengan PT Sentul City, sebelah Barat berbatasan dengan Ijun Djunaedi, sebelah Selatan berbatasan dengan Kp.Gunung Batu, sebelah Utara berbatasan dengan Kp.Gunung Batu ke arah Cikeas/PT Sentul City;
 - Bahwa dari PT Sentul City tidak ada memberi uang kepada saksi;
 - Bahwa pada tahun 2012 waktu saksi menandatangani surat perjanjian, karena saksi tidak bisa membaca, maka surat perjanjian tersebut dibacakan oleh Pak Roy kemudian saksi menandatangani;
 - Bahwa saksi tahu Pak Roy bekerja di PT Sentul City dari Pak Roy sendiri yang bilang;
 - Bahwa selain Saksi, ada penggarap lain yang menggarap tanah tersebut yaitu Pak Ijun Djuanedi dan Pak Encek;
 - Bahwa saksi tahu pada tahun 1995 ada keributan yaitu ada pembakaran, akan tetapi saksi tidak berada dilokasi tersebut;
 - Bahwa kejadian pembakaran tersebut ada penyelesaiannya yaitu orangnya dipenjara;
 - Bahwa permasalahan antara Satpam dengan penggarap;
 - Bahwa terjadinya pembakaran tersebut bukan yang berseteru antara PT Light Instrumenindo dengan PT Fajar Marga Permai, akan tetapi Satpam PT Light Instrumenindo dengan masyarakat;
2. Saksi ENCE SOPIAN
- Bahwa saksi asli orang Desa Bojong Koneng bahkan saksi lahir di Desa tersebut;

Halaman 131 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Pemeriksaan Setempat saksi ada dilokasi dan saksi melihat;
- Bahwa benar saksi ada menggarap tanah di lokasi tersebut, tanah yang dibawah arah ke kolam sejak tahun 1992;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut milik PTP XI, kemudian pada tahun 1992 PTP XI tidak aktif lagi disitu;
- Bahwa di Lokasi tersebut oleh PTP XI ditanami pohon karet, kemudian pada tahun 1992 pohon karet tersebut sudah tidak ada lagi;
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut tidak ada ijin dan tanah tersebut saksi tanami pohon singkong;
- Bahwa saksi sampai sekarang masih menggarap tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2012 saksi ada ditegur oleh orang PT Sentul City yang katanya tanah tersebut milik PT Sentul City;
- Bahwa awalnya saksi ditegur, kemudian ditawarkan untuk membuat surat ijin, lalu saksi minta ijin menggarap tanah tersebut;
- Bahwa saksi dipanggil ke kantor PT Sentul City dulu baru membuat surat perjanjian dan bertemu dengan Pak Roy;
- Bahwa saksi disarankan untuk pinjam pakai tanah dan disuruh menanda tangani surat;
- Bahwa saksi tidak lancar membaca akan tetapi saksi bisa teken atau tanda tangan;
- Bahwa saksi diberitahu isi suratnya yang pada intinya pinjam pakai ijin menggarap tanah ke PT Sentul City;
- Bahwa saksi sampai sekarang masih menggarap lahan tersebut dan sampai sekarang tidak diperbaharui surat pinjam pakai ijin untuk menggarap tanah tersebut;
- Bahwa selain saksi ada penggarapn lain yang meminta ijin ke PT Sentul City yaitu bernama Pak Wawan dan Pak Yayat Junaedi;
- Bahwa duluan Pak Wawan menggarap tanah tersebut karena pada tahun 1992 itu sudah ada Pak Wawan dan Pak Yayat Junaedi;
- Bahwa yang digarap wilayah Bojong Koneng dan Babakan Madang;
- Bahwa selain PT Sentul City tidak ada yang menegur saksi untuk menggarap tanah tersebut;
- Bahwa singkong yang saksi tanam panennya bertahap dan kalau panen sekitar 3 ton;
- Bahwa surat yang saksi tanda tangani tanahnya seluas 4 hektar;
- Bahwa tanah yang digarap oleh saksi tidak ada plang tanah milik PT Light Instrumenindo;

Halaman 132 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut yaitu depan berbatasan dengan kolam, kanan dengan kali/sungai, belakang dengan garapan Pak Yayasan Junaedi dan sebelah kiri dengan kali Cikeas;
- Bahwa Saksi menggarap tanah tersebut sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tanah tersebut saksi tanami terus menerus tidak pernah putus;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik PT Sentul City;

3. Saksi ROY RYARDI PERMANA.

- Bahwa saksi bekerja di PT Sentul City, Tbk sejak antara tahun 1989-1990 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa saksi sebagai verifikasi dan investigasi untuk karyawan setelah itu analisis untuk kasus-kasus;
- Bahwa dahulu nama PT Sentul City ini bernama PT Fajar Marga Permai kemudian ada perubahan menjadi PT Sentul City, Tbk;
- Bahwa awalnya dikenal PT Fajar Marga Permai baru ada perubahan nama PT Bukit Sentul dan sebelum PT Bukit Sentul ke PT Royal Sentul Highland;
- Bahwa seingat saksi bermacam-macam perbaikan itu sekitar tahun 1996-1998 berubah menjadi PT Royal Sentul Highland setelah itu PT Bukit Sentul kira-kira berjalan sekitar 7-8 tahun yaitu sekitar tahun 2004-2006 setelah itu pindah menjadi PT Sentul City;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 3 (tiga) bidang yang digugat oleh PT Sentul City yaitu Area 1, Area 2 dan Area 3 namun untuk sidang ini saksi belum begitu jelas, akan tetapi setahu saksi antara Area 1 dan Area 3;
- Bahwa saksi ada terkait dengan lahan-lahan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa lahan-lahan tersebut seharusnya masuk kedalam Area PT Fajar Marga Permai karena PT Fajar Marga Permai dalam perjanjian npada saat itu mendapatkan 1.100 hektar, peralihan juga atau penyerahan asset atau kebun dari PTP XIN juga menyatakan 1.100 hektar ditambah lagi akta peralihan hak juga 1.100 hektar dan kwitansi yang dibayar oleh PT Fajar Marga Permai itu juga 1.100 hektar dan setelah dilakukan pengukuran pada tahun 1992-1993 ternyata dari 1.100 hektar itu ada kekurangan sekitar 40 hektar, indikasi yang jelas Area itu kurang lebih seluas 40 hektar harusnya masuk dalam PT Sentul City atau PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa adanya peralihan tersebut sekitar pada tahun 1990-1991;
- Bahwa itu tanah Ex PTP XI;

Halaman 133 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena area-area itu dianggap sebagai area terlantar, jadi ada pemblokiran dari Gubernur pada waktu itu bahwa semua area-area yang terlantar itu diblokir oleh Pemerintah, jadi berdasarkan Surat Keputusan waktu itu Menteri Pertanian, Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri, area-area tersebut terlantar yang tidak bisa di manfaatkan oleh yang bersangkutan, bisa diberikan kepada pihak lain;
- Bahwa peralihan tersebut dari PTP XI ke PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa selain PT Fajar Marga Permai ada dialihkan ke Perusahaan lain juga;
- Bahwa wilayah yang diterapkan PTP XI ke PT Fajar Marga Permai ada 5 Desa yaitu 1. Desa Citaringgul, 2. Desa Babakan Madang, 3. Desa Sumur Batu, 4. Desa Cijayanti dan 5. Desa Bojong Koneng;
- Bahwa yang menjadi sengketa tersebut masuk daerah Desa Bojong Koneng;
- Bahwa kalau untuk Perusahaan lain itu masuk wilayah Desa Cijayanti;
- Bahwa yang didaerah Bojong Koneng hanya PT Fajar;
- Bahwa lahan yang menjadi sengketa tersebut didapat dari PTP;
- Bahwa dari PTP ada 1100 hektar dan untuk area Bojong Koneng kurang lebih 408 hektar tidak termasuk yang disengketakan ini;
- Bahwa lahan yang disengketakan tersebut dari awal sudah bermasalah;
- Bahwa pada saat penyerahan pada saat itu sudah memperkirakan bahwa area 1.100 yang diserahkan oleh PTP itu pasti kurang, jadi pada waktu itu kita permasalahan juga ke PTP mengapa area yang khusus untuk Bojong Koneng kenapa diserahkan kepada pihak lain, akan tetapi tanpa sepengetahuan kita oleh pihak PT lain melakukan pengukuran tanpa pemberitahuan lalu melakukan sertipikat jadi pada waktu itu kita melakukan pengukuran pada tahun 1992-1993 di area tersebut sudah sertipikat;
- Bahwa sepengetahuan kami karena PTP tidak pernah melakukan pengukuran atas SK yang sudah diterbitkan pada tahun 1976, jadi PTP sendiri tidak mengetahui secara pasti batas area ex PTP berdasarkan SK tersebut, jadi PTP belum pernah melakukan pengukuran saat tanah tersebut diserahkan kepada pihak lain dan mereka juga dalam perjanjian itu memberikan peta disebutkan itu adalah peta rancang bahwa areanya seperti ini tapi hasil ukur yang benar adalah hasil ukur berdasarkan pengukuran dari BPN dan harus diketahui oleh semua pihak yang berbatasan dan dalam hal ini kami tidak pernah dikiut sertakan;
- Bahwa diluar 40 hektar yang berbatasan itu area PT Fajar itu hanya di daerah Cijayanti untuk area selebihnya tidak ada;

Halaman 134 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa langkah-langkah yang dilakukan yaitu pertama kita melakukan pengukuran pada tahun 1992-1993, kemudian pada tahun 1994 kita melakukan pengiriman surat kepada BPN untuk dilakukan pengukuran ulang karena kita ada kekurangan area 40 hektar lalu Kanwil pada tahun 1993-1994 melakukan pengukuran terhadap area dan ada beberapa yang direvisi dan BPN Kanwil pun pada waktu itu sudah memberikan peta tapi tidak ditindak lanjuti, saksi tidak tahu karena apa setelah itu kami melakukan klaim terhadap PTP pada waktu itu lalu pada tahun 1993 PTP mengeluarkan surat yang ditujukan kepada BPN, kemudian batas-batas antara 2 pT itu berdasarkan batas umum berdasarkan surat tahun 1993, saksi melakukan pemagaran khusus untuk area1 yang 125 hektar, setelah itu memang tidak ada tindak lanjut lagi, akan tetapi saksi sebagai orang yang ditugaskan untuk mendata semua penggarapnya, semua area saksi data yang kita anggap sebagai area kita, termasuk yang 40 hektar itu;
- Bahwa pegangan dari PT lain sudah ada sertifikatnya.
- Bahwa sebelum mengajukan surat gugatan tersebut, apakah ada penyelesaian saksi tidak tahu untuk penyelesaiannya kebetulan saksi tidak ditugaskan dibagian legalitas, saksi hanya menganalisis, jadi yang saksi tahu terakhir dari BPN sempat mengeluarkan peta yaitu pada tahun 1994;
- Bahwa setelah itu sekitar tahun 1994 sertifikat diblokir karena adanya permasalahan itu;
- Bahwa untuk area 3 saksi memang ditugaskan sekitar tahun 1990 untuk menjadi pengawas berarti saksi harus juga mendaftar para penggarap itu dari mulai semenjak awal sampai dengan kurang lebih tahun 1996, untuk sekarang karena memang data-data lama itu harus diperbaharui sekitar tahun 2011-2012 itu semuanya diperbaharui bukan hanya untuk di Desa Bojong Koneng saja;
- Bahwa alasan diperbaharui data ulang atau baru karena data-data penggarap yang lama itu kebetulan terbakar yaitu pada tahun 2002 atau sekitar tahun 2000 jadi kita harus melakukan pendataan semua apakah masih sama penggarap lama dengan penggarap baru karena penggarap itu pasti akan berubah;
- Bahwa saksi mengumpulkan penggarap-penggarap kembali jadi untuk melakukan pendaftaran kembali yaitu antara tahun 2011-2012;
- Bahwa dokumen tahun 1990 an itu ikut terbakar dan yang ada dokumen tahun 2011-2012;
- Bahwa dokumen tahun 1990 an sama dengan dokumen tahun 2011-2012 karena begini kalau dokumen itu ada mendata nama penggarap terus

Halaman 135 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

bolaknya dimana, luasnya terus perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pinjam pakai itu kurang lebih hanya berlaku satu tahun dan ditambah lagi tidak boleh menanam tanaman keras, selanjutnya tidak boleh menanam terus kalau kita misalnya ingin menggunakan kita akan berikan pemberitahuan buat 3 bulan sebelumnya dan kalau kita gunakan mereka tidak kita beri pergantian;

- Bahwa pada saat para penggarap datang ke Kantor ada dokumen yang ditanda tangani oleh para penggarap;
- Bahwa pada saat Para Penggarap-penggarap datang ke Kantor PT Sentul City ada yang tidak mampu membaca dan menulis dan pada saat itu saksi bacakan satu persatu isi surat tersebut, kemudian mereka menanda tangani surat tersebut;
- Bahwa pada tahun 2012 kalau tidak salah yang ditanda tangani oleh para penggarap adalah surat perjanjian pinjam pakai;
- Bahwa saksi kira itu tidak perlu untuk disampaikan tentang dokumen kepemilikan PT Sentul City, kita hanya mengatakan itu area tersebut, kita punya atas nama PT Sentul City dan menggarap di area kita kalau misalnya anda mau menggarap silahkan bikin surat perjanjian;
- Bahwa Penggarap di area 3 tidak banyak, kalau jumlahnya saksi tidak ingat;
- Bahwa karena pada saat itu ada surat dari PTP yang menyatakan menggunakan area batas alam, maka di area 3 tersebut tidak dilakukan pengukuran dan pemagaran;
- Bahwa setahu saksi PT Light tidak ada mengajukan klaim ke PT Sentul City, justru banyak pihak yang mengajukan klaim yaitu diantaranya PT Dasarmas, Pak Suseno dan banyak lagi akan tetapi saksi tidak ingat, termasuk Kepala Desa Cijayanti atas terbitnya sertipikat tersebut;
- Bahwa Surat dari PTP XI ke PT Fajar dari surat perjanjian pelepasan dan penyerahan pada saat saksi melakukan pemagaran di area 1 memang PT lain memberikan surat tersebut kepada saksi bahwa area tersebut milik PT Sentul City;
- Bahwa selama saksi menjabat di PT Sentul City saksi tidak ada melihat plang atau tanda PT Light;
- Bahwa dari PT Light tidak ada melakukan pemagaran di atas area tersebut;
- Bahwa saksi tahu ada peristiwa pembakaran pada tahun 1995;
- Bahwa area PT Light dengan area PT Sentul City itu berjauhan

Halaman 136 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- Bahwa atas kejain pada tahun 1995 itu ada pertemuan dengan pihak Korem dan saksi hadir, akan tetapi tidak ada keputusannya hanya diberi arahan;
- Bahwa di Desa lain tidak ada yang menjadi konflik, hanya ada di Desa Cijayanti saja;
- Bahwa benar bukti P-14 yang diperlihatkan dipersidangan adalah batas-batas alam Perk.Pasir Maung dan peta kebun Pasir Maung Areal PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa PT Fajar Marga Permai mengajukan permohonan ke Kantor Wilayah BPN di Bandung untuk dilakukan pemblokiran;
- Bahwa terkait dengan perkara ini yang menjadi masalah di blok 1 dan blok 3, blok Cikeas, yang sekarang berbatasan dengan danau dibawah gunung batu;
- Bahwa saksi bekerja di PT Fajar tugas pokok saksi adalah verifikasi awalnya jadi pengukuran terus mengidentifikasi batas terus mengidentifikasi are-area karena rata-rata area Ex PTP pasti ada penggarapnya setelah melakukan pengukuran dilakuakn proses verifikasi dan termasuk kasus-kasus yang terjadi diatas;
- Bahwa alasan atau dasar dari PT Sentul hanya surat penyerahan lahan dari PTP untuk luas 1100 Ha lalu penyerahan area perkebunan itu juga merupakan 1100 Ha ditambah lagi akte Peralihan hak kita yang ditanda tangani oleh PT Fajar, kwitansi yang kita bayarkan juga seluas 1100 Ha;
- Bahwa peralihan tersebut pada tahun 1990;
- Bahwa pada saat kami mengambil lahan tersebut tahun 1990-1991 belum dilakukan pengukuran dan baru dilakukan pengukuran pada tahun 192-1993 dan indikasi yang kita sampaikan kepada PTP dan juga kepada PT Light dari PTP mengirimkan surat ke Kanwil untuk dilakukan pengukuran;
- Bahwa pada tahun 1993 itu dan pengukuran itu tidak hanya untuk PT Fajar tetapi untuk pihak lain termasuk PT Light;
- Bahwa saksi terlibat dalam masalah ini dari mulai semenjak masuk pada tahun 1990, tahun 1992 dan tahun 1993 kita melakukan pengukuran untuk lahan 1100 Ha;
- Bahwa setiap PT itu pasti mendapatkan izin lokasi dan itu lokasi kita ada 1300 ha dan kita mendapatkan dari PTP 1100 ha untuk melakukan sertifikasi harus melakukan pengukuran untuk mendapatkan peta situasi;
- Bahwa PT Light hanya mendapatkan di Cijayanti;

Halaman 137 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- Bahwa surat yang diperlihatkan dipersidangan bukti T.1-1 yaitu Pelepasan Hak Guna Usaha Lahan PT Perkebunan XI Pasir Maung Di Desa Cijayanti dan Desa Bojong Koneng itu saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) saksi ada dilokasi yaitu di area 3;
- Bahwa saksi hadir pada saat Pemeriksaan Setempat karena saksi mempunyai tanggung jawab dalam masalah ini karena saksi tahu tentang lahan tersebut;
- Bahwa luas lahan yang menjadi permasalahan ini adalah kurang lebih sekitar 10 Hektar;
- Bahwa batas-batasnya yaitu Selatan, Timur dan Barat itu berbatasan dengan lahan PT Sentul City, terkecuali sebelah Utara itu berbatasan dengan lapangan Golf;
- Bahwa terhadap tanah yang dilakukan perikatan dari PTP XI kepada PT Sentul City dulu PT Fajar itu sebagian besar penggarap sudah diberikan kompensasi;
- Bahwa bukti pemberian kompensasi kepada penggarap tersebut telah terbakar yaitu pada tahun 1990 dan sekitar tahun 2000-2002 sehingga kita melakukan verifikasi kembali;
- Pada tahun 1995 ada permasalahan itu bukan PT Sentul City dengan PT Light;
- Bahwa benar ada surat dari Muspida (ditunjukkan bukti T.1-22) dan isinya juga akan tetapi bukan area yang disengketakan ini karena ada suatu perjanjian tertulis sendiri dan sebenarnya yang bersengketa itu adalah PT Dasamas dengan PT Light;
- Bahwa pada tahun 2011-2012 saksi ada melakukan pendataan kembali dan bertemu dengan penggarap akan tetapi saksi lupa nama penggarap itu;
- Bahwa pada saat melakukan pendaftaran kembali kepada para penggarap saksi tidak perlu menunjukkan dasar atau alasan karena tidak ada relepsinya dan penggarap menggarap atau menggunakan tanah PT Sentul City hanya bentuk berupa perjanjian siap pakai saja dan penggarap juga tahu bahwa tanah tersebut milik PT Sentul City;
- Bahwa sebetulnya kalau disebut pendataan itu kurang tepat, para penggarap kepada saksi atau ke Perusahaan itu membuat satu perjanjian pinjam pakai karena atas dasar permohonan para penggarap;
- Bahwa disamping saksi juga melakukan pendataan, para penggarap juga melakukan pengajuan pinjam pakai lahan;

Halaman 138 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para penggarap hanya berpikir ini tanah dulu punya PTP XI dan mereka pernah menggarap tanah ini walaupun misalnya pada saat PTP XI itu masih ada mungkin penggarapnya, jadi sepengetahuan para penggarap hanya itu;
 - Bahwa penggarap yang minta surat perjanjian di objek sengketa ini adalah Pak RWnya yaitu Pak Oman;
 - Bahwa penggarap tidak tahu kalau datanya hilang, jadi begini pendataan tahun 1990 dan tahun 2011 itu aka nada berbeda karena apa setiap penggarap pasti akan berubah dan kita melakukan perjanjian itu dengan jarak satu tahun jadi misalnya dalam satu tahun ini penggarap berubah perjanjian itu kita perbaharui;
 - Bahwa seingat saksi kebakaran terjadi antara tahun 200 atau 2002 dan saksi baru melakukan hal tersebut karena itu pekerjaan saksi;
 - Bahwa semua dokumen-dokumen disimpan di kantor PT Sentu City dan habis semua terbakar;
 - Bahwa dengan penggarap yang bernama Pak Ence dan Pak Wawan saksi lupa-lupa ingat karena banyak sekali penggarapnya;
 - Bahwa akses jalan untuk kelokasi memang melewati bebatuan agak turun dan ada jalan lagi kebawah yang bersebelahan dengan seberangnya dan sebetulnya ada 3 akses yaitu yang pertama kita lewati pada saat pemeriksaan setempat, yang kedua tidak bisa dilalui kendaraan adalah dari gunung batu sampai kampung dibawah dan yang ketiga yang akses dibawah yang di dekat kebun itu masuk kedalam;
 - Bahwa jalan yang bisa dilalui roda 4 adalah jalan yang dilalui pada saat melakukan pemeriksaan setempat;
 - Bahwa setahu saksi diobjek sengketa tersebut tidak ada rumah;
 - Bahwa surat perjanjian tersebut tidak diberikan kepada penggarap;
 - Bahwa ada masalah tentang kepemilikan pada tahun 1993, kemudian kita lakukan pengukuran dulu pada tahun 1994 oleh BPN;
 - Bahwa saksi lihat tidak ada plang kepemilikan atau plang PT Light dilahan tersebut;
4. Saksi IRAN NAIRAN.
- Bahwa saksi bekerja di PTP XI sejak tahun 1972 sampai dengan tahun 1990 sebagai Keamanan/security dan juga pernah bekerja di PT Fajar sekarang PT Sentul City;

Halaman 139 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lebih dulu bekerja di PT Perkebunan XI sebagai tenaga pengamanan yang lokasinya di Perkebunan Pasir Maung, Desa Bojong Koneng dulu Kecamatan Citareup sekarang Kecamatan Babakan Madang;
- Bahwa saksi berhenti bekerja karena tanah tidak produktif lagi dioperalkan ke PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa yang dioperalkan ke PT Fajar Marga Permai itu semua lokasinya yang di Bojong Koneng;
- Bahwa area PTP ada diarea Desa Citaringgul, Desa Sumur Batu, Desa Babakan Madang, Desa Cijayanti dan Desa Pasir Maung;
- Bahwa PT lain ada mendapatkan lahan dari PTP yaitu PT Light Instrumenindo;
- Bahwa PT Light Instrumenindo dapatnya diarea Desa Cijayanti;
- Bahwa area Bojong Koneng yang dapat PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa tentang proses mendapatkan lahan atau area tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa tidak semua karyawan PTP dipindahkan ke PT Fajar Marga Permai, saksi kerja di PT Fajar Marga Permai karena saksi sudah pensiun lalu melamar ke PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT Fajar Marga Permai memperoleh lahan tersebut oper alih dari PTP XI;
- Bahwa kalau PT Light Instrumenindo mendapat lahan tersebut darimana saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi bekerja di PT Fajar Marga Permai sejak tahun 1992;
- Bahwa dulu lahan tersebut ditanami karet, setelah dioperalih kepada PT Fajar Marga Permai digarap oleh petani;
- Bahwa kemudian oleh PT Fajar Marga Permai dipasang plang, diukur lalu dipasang patok;
- Bahwa pengukuran dilakukan pada tahun 1992 diarea operalih ke PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa lokasi yang menjadi sengketa ini di Desa Sumur batu dan desa Bojong Koneng;
- Bahwa lokasi PS (Pemeriksaan Setempat) itu benar lokasi PTP XI yang dialihkan ke PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa dulu lokasi ini ditanami pohon karet, sekarang ditanami singkong dan yang menggarap adalah masyarakat;
- Bahwa pada tahun 1992-1993 PT Fajar Marga Permai melakukan pengukuran, dipasang plang dan patok itu sudah ada yang menggarap lahan tersebut;

Halaman 140 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masyarakat menggarap lahan ini tidak ada ijin dari PTP XI maupun PT Fajar Marga Permai;
- Selama saksi jaga dilokasi sampai saksi berhenti bekerja, masyarakat yang menggarap tidak ada yang ijin;
- Bahwa saksi berhenti atau tidak bekerja lagi pada tahun 2011;
- Bahwa pada saat saksi berhenti kerja nama pemiliknya masih PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa setelah itu saksi tidak ada datang kelokasi namun saksi ada lewat saja;
- Bahwa saksi dengar ada perkembanganya yaitu masyarakat penggarap ada ijinnya;
- Bahwa PT Fajar Marga Permai beralih menjadi PT Sentul City dari tahun 2009;
- Bahwa setahu saksi sejak saksi bekerja dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2011 para penggarap tidak ada yang ijin mengarap lahan tersebut;
- Bahwa saksi dengar PT Light Instrumenindo mempermasalahkan lokasi yang dekat desa sumur batu;
- Bahwa lokasi di Bojongkoneng berbatasan langsung dengan Cijayanti;
- Bahwa keamanan dalam satu wilayah itu ada 20 orang dengan luas kurang lebih 450 ha;
- Bahwa tugas keamanan keliling tidak satu titik saja;
- Bahwa lahan yang sekarang menjadi sengketa atau perkara itu wilayah yang saksi patrol;
- Bahwa saksi tahu telah objek dan batas-batas objek perkara ini;
- Bahwa objeknya ada berbatasan dengan objek milik PT Light Instrumenindo;
- Bahwa pada saat melakukan pengukuran saksi ikut dan tidak menggunakan alat meteran;
- Bahwa yang menunjukan batas-batasnya adalah Pak Roy;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran kemudian dipasang patok;
- Bahwa diobjek perkara tidak dipasang patok;
- Bahwa ada tanda-tanda batas antara PT Fajar Marga Permai dengan PT Light Marga Permai;
- Bahwa dulu dipasang batas-batas dengan menggunakan bamboo kecil, kemudian habis dimakan rayap;
- Bahwa saksi hadir menjadi saksi atas undangan dari Pak Roy yang mengatakan agar saksi memberikan keterangan tentang lokasi tanah yang menjadi masalah tersebut;

Halaman 141 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Roy sejak saksi bekerja di PT Fajar Marga Permai;
- Bahwa di PT Fajar Marga Permai Pak Roy sebagai Karyawan dan sebagai atasan saksi, namun sekaranag sudah pension;
- Bahwa luas peralihan dari PTP XI kurang lebih 1100 ha;
- Bahwa pada saat melakukan pengukuran oleh PT Fajar Marga Permai itu sesuai dengan mendapatkan peralihan dari PTP XI dan lokasinya di desa Bojong koneng;
- Bahwa pada saat saksi bekerja di PTP XI sampai pension sudah ada masyarakat yang menggarap dan belum pernah ada perjanjian atau ijin;
- Bahwa saksi tahu PT Sentul City ada terjadi kebakaran akan tetapi saksi lupa tahun berapa kejadiannya;
- Bahwa kebakaran itu lokasinya dekat taman budaya;

5. Saksi TUKIRAN.

- Bahwa saksi bekerja di PT Perkebunan sejak tahun 1983 dan pensiun pada tahun 2015;
- Bahwa PT Perkebunan XI menjadi Perkebunan VIII sejak tahun 1996;
- Bahwa wilayah Bogor itu masuk PT Perkebunan XI;
- Bahwa terkait dengan perkara ini wilayahnya ada di pasir maung Desa Cijayanti;
- Bahwa tugas pokok saksi di PTP yaitu mengurus status lahan antara lain perpanjangan kalau sudah habis waktunya;
- Bahwa terkait dengan HGB PTP XI tersebut berlaku sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 2001;
- Bahwa luas keseluruhan area adalah 1.700 Ha;
- Bahwa pengelolaan lahan tidak sampai berakhir karena ada pelepasan kepada pihak ketiga untuk pengembangan wilayah;
- Bahwa area dilepaskan kepada PT Fajar, PT Dasa Mas, PT Light, PT Panggung Interprise, Kotamadya Bogor dan Endorment;
- Bahwa untuk pelepasan haknya PT Fajar di Desa Bojongkoneng, Cijayanti, Babakanmadang dan luas keseluruhan sesuai perikatan 1.100 Ha;
- Bahwa lahan untuk Kota Madya Bogor diperuntukan untuk apa itu saksi tidak tahu;
- Bahwa PT Fajar lokasinya ada di Desa Bojong Koneng, Cijayanti, Babakan Madang itu yang saksi ingat, sedangkan yang lainnya saksi lupa;
- Bahwa PT Light lahanya ada di Desa Cijayanti dan PT Panggung juga di Desa Cijayanti;

Halaman 142 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ada mendengar namun tidak tahu persis penyerahan lahan/tanah dari PT Panggung ke PT Light;
- Bahwa proses peralihan dari PTP XI ke PT Fajar Marga Permai yang saksi tahu sudah memenuhi persyaratan dan peralihannya pada tahun 1989-1990;
- Bahwa PT Panggung ke PT Light itu sekitar tahun 1990;
- Bahwa PT Fajar Marga Permai mendapat lahan atau tanah seluas 1100 ha;
- Bahwa pada saat terjadi peralihan itu masih aktif dikelola oleh PTP XI, akan tetapi ada sebagian yang digarap oleh masyarakat itu sudah tidak produktif;
- Bahwa pada saat proses peralihan atau penyerahan perkebunan masih nama PTP XI belum berubah PTP VIII;
- Bahwa ada masalah PT Fajar Marga Permai ada keberatan karena luasnya tidak sesuai;
- Bahwa saksi mengetahui letak dan posisi tanah yaitu tahu dari peta lampiran perikatan;
- Bahwa surat bukti P-14 yang diperlihatkan kepada saksi, saksi lupa dengan surat tersebut;
- Bahwa saksi tahu surat pada tahun 2011 ada surat dari PT Fajar kepada PTP yaitu minta diluruskan tentang tanah tersebut;
- Bahwa saksi dihadirkan menjadi saksi untuk menerangkan tentang ada kesalahan yaitu masalah tanah antara PT Fajar Marga Permai dengan PT Light;
- Bahwa lokasi kekurangan tanah atau lahan antara PT Fajar dengan PT Light saksi tidak tahu posisinya;
- Bahwa dari adanya kekurangan tersebut dari PT Fajar ada mengajukan surat kepada PTP tentang keberatan;
- Bahwa surat dari PT Fajar tersebut tidak ada respon;
- Bahwa saksi diminta oleh Pak Roy untuk menjadi saksi;
- Bahwa saksi diminta untuk menjadi saksi terkait dengan masalah tanah antara PT Fajar dengan PT Light;
- Bahwa pada saat saksi bekerja direktur utamanya Pak Kosim;
- Bahwa PT Light sudah membayar kewajibannya kepada PTP;
- Bahwa sebelum dilepaskan lahan tersebut ada penggarapannya akan tetapi saksi tidak tahu jumlah penggarapnya;

Halaman 143 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Saksi Ahli Dr.ANA SILVIANA,S.H,M.Hum.
- Bahwa Ahli adalah Alumni Fakultas Undip dan lulus pada tahun 1987, kemudian melanjutkan S2 di Master Hukum Universitas Gajah Mada pada tahun 2000, kemudian melanjutkan di doktor ilmu hukum di Universitas Diponegoro Semarang, kemudian Ahli mulai jadi ASN di Fakultas Hukum UNDIP sampai sekarang mengajar Agraria, Pendaftaran Tanah, kapasitasnya meliputi hukum agrarian dan hukum tata cara pertanahan, dan pernah mengajar diswasta Universitas Islam Fakultas Hukum mengajar hukum agrarian kemudian sekarang mengajar di teknik brifesi bagian hukum agrarian, S2 Master kenotariatan mengenai hukum agrarian pendaftaran tanah yaitu pekerjaan Ahli sebagai pengajar dan Ahli sekarang diamanahkan oleh Fakultas hukum untuk menjadi ketua program studi magister ilmu hukum di Fakultas hukum Universitas Diponegoro;
 - Bahwa untuk memberikan keterangan sebagai Ahli itu sudah sering yang Ahli ingat diminta untuk memberikan keterangan mengenai hukum pertanahan di Lampung masalah Perdata dan sebelumnya di Padang;
 - Bahwa terkait masalah ini, Ahli diberi untuk menganalisis secara hukum pertanahan menerangkan mengenai peralihan atas tanah, pelepasan hak atas tanah, kemudian sampai dengan hak untuk mendapatkan tanah dan mengenai sertipikat tanah, untuk gambarannya apabila terjadi kasus demikian tersebut;
 - Bahwa suatu pemegang hak itu badan hukum baik itu perorangan memang mempunyai kewenangan untuk mengalihkan haknya atau memindahkan haknya atau melepaskan haknya tergantung tujuan apa yang akan dia lakukan, kalau seandainya akan mengalihkan hak atas tanah jadi pengertiannya mengalihkan itu sendiri bahwa perbuatan hukum yang dilakukan baik sengaja maupun tidak sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang menerimanya, disini ada kata disengaja dan tidak disengaja ini artinya bahwa peralihan hak itu bisa dilakukan karena memang kesengajaan orang itu atau karena hukum dia beralih, jenisnya adalah pewarisan, jual beli, tukar menukar dan hibah itu perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja itu jual beli, tukar menukar, hibah itu karena sengaja akan dialihkan secara teoritis hukum pertanahan itu dinamakan pemindahan hak atas tanah, sedangkan peralihan hak tidak disengaja itu adalah pewarisan karena hukum hak itu beralih kepada aset waris disisi yang lain ada yang namanya pelepasan hak itu juga mengalihkan haknya kepada negara jadi kalau pelepasan hak itu melepaskan hubungan hukum kepemilikannya itu kepada negara tentunya juga ada tujuan tertentu dan

Halaman 144 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada syarat-syarat tertentu karena kalau yang dimiliki hak atas tanah maka peralihan itu bisa dilakukan secara sukarela dan tergantung dari kalau kita melihat kepemilikan hak atas tanah itu kan ada yang dimiliki perorangan ada yang dimiliki oleh badan hukum, ada yang dimiliki oleh BUMN tentunya peralihannya juga memenuhi syarat-syaratnya ada namun untuk bisa melepaskan hubungan hukum buktinya adalah akte pelepasan hak atau berita acara pelepasan hak itu yang bisa Ahli terangkan;

- Bahwa kalau BUMN itu tentunya swasta pun juga ada yang namanya aset jadi kalau Ahli melihat untuk peralihan dalam ketentuan hukum peralihan hak atas tanah kalau itu adalah miliknya swasta itu kewenangan ada pada perusahaan itu sendiri sedangkan kalau bukan, suatu BUMN itu merupakan aset itu ada prosedur yang dilakukan syarat-syarat yang harus dilengkapi agar hak atas tanah yang dia miliki bisa dilepaskan karena ini terkait dengan aset lebih lanjutnya yang hanya Ahli pahami bahwa menurut hukum tanah kalau pelepasan hak itu syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh badan hukum tersebut sudah terpenuhi mau dilepaskan setelah dilepaskan jadi tanah negara maka itu perolehannya sudah masuk tanah negara, tanah hukum nasional;
- Bahwa kesimpulannya tanah tersebut statusnya menjadi tanah Negara;
- Bahwa mengapa dikatakan pelepasan hak itu karena kalau misalkan dasarnya pasti kesepakatan ternyata si orang yang akan mendapatkan haknya itu tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka tidak boleh dilakukan dengan peralihan hak pemindahan hak harus dengan pelepasan hak contohnya Ahli mempunyai tanah hak milik dan tanah Ahli tersebut akan dibutuhkan oleh suatu BUMN menurut ketentuan UUPA Pasal 21 BUMN tidak ditunjuk sebagai pemegang hak maka tidak boleh dilakukan pemindahan hak apabila itu dilakukan akan kena sanksi karena tidak berhak jual beli peralihan hak termasuk jual beli itu harus statusnya harus sama kecuali kalau Ahli tanahnya hak guna bangunan BUMN itu juga subjek hukum pemegang HGB, maka itu bisa peralihan hak dengan jual beli Akte PPAT tetapi kalau yang akan memperoleh peralihan hak itu tidak memenuhi syarat sebagai pemegang haknya itu dilakukan dengan pelepasan hak atau juga karena suatu kebutuhan tertentu tanah itu dilepaskan juga bisa misalkan untuk kepentingan umum begitu yang bisa Ahli terangkan;
- Bahwa tanah HGU itu bisa diperjual belikan dengan Akte PPAP khusus jadi misalkan HGU ini akan dibeli oleh Perusahaan yang memang Perusahaan itu bergerak dibidang usaha bisa saja karena badan hukum itu juga memenuhi syarat sebagai pemegang HGU sehingga dilakukannya adalah

Halaman 145 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

bisa dilakukan jual beli dihadapan PPAT dan PPATnya ini kalau kita melihat didalam ketentuan PP 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akte Tanah disana ada macam-macam PPAT, PPAT yang diangkat, PPAT yang ditunjuk dan PPAT Khusus, PPAT Khusus ini melayani perbuatan hukum yang khusus termasuk jual beli tanah sehingga kalau memang itu tidak bisa dilakukan dengan pelepasan hak;

- Bahwa kemudian dikatakanlah bahwa suatu badan hukum mempunyai hak kemudian dia mengalihkan kepada pihak lain, kalau jangka waktunya masih berjalan pemindahan hak HGU tetap berjalan sampai jangka waktu itu berakhir karena HGU diberikan dalam jangka waktu paling lama 35 tahun, misalkan dalam waktu 20 tahun akan mengalihkan haknya itu HGU maka sipenerima itu ya menerima haknya sisanya itu berapakan yang dibelu HGU dalam jangka waktu 35 tahun sudah berjalan 20 tahun dia membeli berarti tinggal 15 tahun lagi;
- Bahwa jadi sipenerima tersebut tinggal melanjutkan saja, kalau pelepasan hak beda karena itu tanahnya tanah negara sehingga mengajukan permohonan;
- Bahwa perpanjangan hak kalau memang itu sudah, kan haknya sudah beralih kalau haknya beralih pasti kalau jangka waktu sudah selesai kan harus diperpanjang karena kalau tidak diperpanjang haknya hapus tanah-tanahnya jadi tanah Negara sehingga pemegang hak itu tidak bisa memperpanjang tetapi harus mengajukan permohonan hak lagi karena statusnya sudah menjadi tanah Negara;
- Bahwa ada ketentuan 22 tahun sebelum jangka waktu habis harus mengajukan permohonan;
- Bahwa terhadap permohonan hak tersebut saksi tidak hafal sama sekali ya, tapi karena ini diatur oleh Peraturan dan sampai sekarang masih berlaku PP Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Perolehan hak atas tanah dari tanah negara HGB dan HGU dari tanah negara kemudian juga ada diperbaharui dari PP 18 mengenai hak atas tanah PP 18 tahun 2021 mengenai hak pengelola hak atas tanah rumah susun dan pendaftaran tanah itu juga disebutkan disana, kalau yang tidak melakukan kewajiban itu sanksi secara tegas didalam putusan pemberian haknya itu ada bahwa ha katas tanahnya itu akan hapus atau dicabut haknya kalau melanggar ketentuan-ketentuan yang ada didalam surat keputusan, kemudian ada yang didalam sertipikat itu mohon ijin Ahli tidak begitu hafal jadi yang terakhir juga kalau itu tanah ditelantarkan namun tanah ditelantarkan juga itu harus ada identifikasi dan juga harus ada keputusan dari BPN, kalau

Halaman 146 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

ditanya sanksinya apa ya, kalau memang tidak dikerjakan terbukti itu haknya bisa hapus tanahnya jadi tanah negara;

- Bahwa kalau tumpang tindih terhadap hak atas tanah akan diketahui secara jelas kalau ada gugatan, begitu juga kalau tumpang tindih terhadap sertipikat tanah karena yang sering terjadi itu diketahuinya setelah ada keluar sertipikat mengapa ini faktor-faktor apa yang menyebabkan masih sering terjadi tumpang tindih, yang pertama tertib administrasi dibidang pertanahan masih belum tercapai, kemudian juga yang kedua biasanya pada saat melakukan pembuatan sertipikat menunjukkan batas-batas oleh penunjuk itu juga tidak betul karena menunjukkan salah, kemudian belum adanya peta pendaftaran tanah di Indonesia secara satu peta dan juga setiap Kantor Pertanahan itu juga peta pendaftaran tanahnya belum lengkap, sehingga sekarang ini usaha atau upaya dilakukan oleh BPN untuk segera mempercepat sertipikat tanah agar semua tanah itu bisa terpetakan, terdaftar dan keluar alat bukti hak, sehingga sekarang ini sedang dilakukan kegiatan sertipikat masal itu sebagai upaya yang dilakukan oleh pemerintah BPN dalam rangka untuk pemetaan karena tadi setiap wilayah itu belum semua tanahnya itu belum terpetakan sehingga kadang-kadang terjadi sertipikat yang keluar sebelum tahun 1997 itu menumpang pada sertipikat yang keluar setelah tahun 1997 artinya produk PP 10 Tahun 1961 atau PP No,24 Tahun 1997 ini yang sering terjadi tumpang tindih, mengapa ? karena produk yang PP no.10 Tahun 1961 itu belum ada peta pendaftarannya sehingga kalau kita lihat didalam sertipikat itu pakai masih gambar situasi belum surat ukur karena memang belum dipetakan, inilah yang sering terjadi sehingga terjadi tumpang tindih yang seringnya itu adalah dari prosuk PP No.10 Tahun 1961 dan PP No.24 Tahun 1997 sehingga sekarang itu melakukan pemetaan untuk semua bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum untuk diidentifikasi lagi agar semuanya terpetakan;
- Bahwa apabila terdapat sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh satu pihak, yang mana tanah yang disertipikatkan tersebut mencakup area yang berada diluar area yang dilepaskan pemilik sebelumnya kepada dia bahkan sebenarnya area yang disertipikatkan tersebut itu sudah dilempaskan oleh pemilik, bisa melakukan permohonan atau tidak kalau untuk permohonan ha katas tanah negara semua akan bisa hanya alas haknya kan apa tergantung dari alas hak yang dia peroleh itu sejauh mana, seberapa, luas berapa, dimana itu yang harus menjadi satu pedoman bagi pemberian hak dan juga bagi perjanjian kalau dia akan melepaskan hak bahwa Ahli akan

Halaman 147 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan tanah ini kepada A ini dengan Des aini luas sekian artinya itulah yang nanti akan menjadi dasar bagi dia mengajukan permohonan haknya ke Kantor Pertanahan tetapi kalau ternyata misalkan dia iseng-iseng saja ternyata ditambahin atau gimana kantor pertanahan itu mengeluarkan artinya bahwa memang kalau dikeluarkan sertipikat itu kantor pertanahan menganggap itu sudah betul keluar sertipikat tapi sebetulnya kalau misalkan ada keberatan diajukan keberatan dia sudah melampaui kewenangannya dia baru diberi tanah sekian hektar ini kok menambah menjadi sekian hektar itu tentunya akan kelihatan kalau ada pihak yang dirugikan kalau tidak ada pihak yang dirugikan pasti tidak akan terjadi permasalahan hukum;

- Bahwa prisniap hukum tanah bermasalah selesaikanlah dengan musyawarah, mufakat, apabila itu tidak diperoleh maka minta hakim untuk memutuskan dengan bisa mengajukan keberatan ke Pengadilan;
- Bahwa untuk mengatakan bahwa Surat Keputusan pejabat tata usaha negara itu atau sertipikat itu tidak betul catat hukum atau Ahli mengatakan sertipikat itu tidak betul maka yang Ahli gugat adalah pejabat yang mengeluarkan sertipikat itu sehingga di PTUN.
- Bahwa pelepasan hak itu melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak kepada negara sehingga status tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai negara dibuktikan dengan apa ? yaitu akta pelepasan hak bahwa Ahli melepaskan tanah Ahli ini dan status tanahnya menjadi tanahy negara sehingga hubungan hukum Ahli dengan tanah itu sudah selesai;
- Bahwa tanah seseorang yang sudah mendapatkan pelepasan hak untuk memohonkan haknya baik itu pelepasana hak dari perjanjian lainnya itu menjadi dasar dari itu untuk mengajukan permohonan haknya karena tanah ini menjadi tanah negara dasarnya itu;
- Bahwa tanah negara boleh diajukan kepada siapapun jadi misalnya Ahli Bersama-sama A sama B Ahli punya alas hak dia punya alas hak mengajukan sama semua sama di Kantor Pertanahan, yang akan diproses karena pada prinsipnya tanah negara itu bisa dimasukkan oleh siapa saja yang penting ada syarat-syaratnya dikuasai secara fisik ada alas haknya ada siapa yang memohon untuk apa, itu nanti akan dinilai di Kantor Pertanahan;
- Bahwa apabila ditolak oleh BPN berarti tidak keluar sertipikatnya namun belum tentu juga tanah tersebut bukan miliknya, kalau memang ditolak berarti memang bisa dikatakan dia pada saat itu tidak memenuhi syarat

Halaman 148 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

dan akhirnya ditolak, keluarlah sertipikat atas nama A tapi misalkan Ahli mengajukan sertipikat yang diberikan oleh orang lain tapi Ahli merasa Ahli punya alas memang sertipikat sudah keluar Ahli merasa punya alas, punya data, alas hak yang kuat dan Ahli merasa dirugikan karena ini punya Ahli kok disertipikatkan oleh orang lain maka Ahli bisa mengajukan keberatan;

- Bahwa perusahaan melepaskan kemudian ada perikatan kepada seseorang artinya bahwa kalau itu menurut ada hubungan pemberian hak kepada seseorang itu diikat dengan suatu perikatan akte misalkan ini maka dasarnya adalah seseorang tersebut harus mengajukan permohonan alas hak;
- Bahwa miliknya, tidak mutlak, tapi kuat, kita berbicara sertipikat tidak bisa mutlak karena di Indonesia sertipikat tidak mutlak hak atas tanah, hak milik pun bisa hapus;
- Bahwa pada saat keluar sertipikat dinyatakan clear dan clean karena BPN sudah mengeluarkan karena merasa BPN itu harus mengeluarkan sertipikat berarti BPN harus clear dan clean dan BPN sudah bisa dikeluarkan maka dia dikeluarkan;
- Bahwa dalam UU Pokok Agraria kita memahami bahwa seseorang yang memegang sertipikat alas hak itu dilindungi oleh negara itu, memang sepanjang dibuktikan, sepanjang data fisik dan yuridis itu sama dengan buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya di pengadilan artinya bahwa sertipikat itu tidak mutlak masih bisa dirubah, apabila ada yang mengajukan keberatan dan kemudian itu diputus oleh Pengadilan bahwa itu sudah mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa semua sertipikat di Indonesia itu bukan alat bukti yang mutlak, alat bukti yang kuat artinya bahwa kuat ini sepanjang data yang ada disertipikat itu sesuai data yang ada di Kantor Pertanahan dianggap sebagai data yang benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap artinya ini bahwa apabila ada yang merasa keberatan itu masih bisa melakukan keberatan itu, nah disini posisinya keluar sertipikat perlindungan hukum secara yuridis ada di pemegang sertipikat orang yang melakukan keberatan harus membuktikan bahwa dialah yang pemilik tanah;
- Bahwa tidak ada batas waktu untuk mengajukan keberatan;
- Bahwa menurut PP No.24 Tahun 1997, apabila sertipikat itu diperoleh dengan itikad baik dikuasai tidak ada keberatan dan pihak yang lain tidak ada keberatan ke Pengadilan tidak ada ke Kantor Pertanahan setelah 5

Halaman 149 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun dikeluarkannya sertipikat itu maka si pemegang yang merasa keberatan itu kehilangan haknya untuk menuntut haknya;

- Bahwa untuk memahami Pasal 64 PP No.18 tahun 2001 harus dipasal yang sebelumnya itu untuk menegaskan tanah hak milik dan tanah hak adat yang sekarang masih banyak sehingga tanah-tanah adat yang alat bukti lama itu setelah berlakunya PP No.18 tahun 2001 harus segera disertipikatkan jangka waktunya 5 tahun kalau setelah 5 tahun ada yang mau mengajukan gugatan ke Pengadilan tidak lagi bisa ke administrasi, sedangkan untuk tanah-tanah dengan berlakunya PP No.18 tahun 2001 itu sudah menjadi tanah negara dan pasal 64 itu sebetulnya memang menegaskan untuk PP No.24 Tahun 1997 namun itu tidak mengikat karena kalau tidak salah ada Keputusan Mahkamah Agung Hakim, tidak mengikat untuk memakai PP itu, pasal itu apabila tidak diajukan oleh yang merasa kehilangan haknya, halamannya Ahli tidak hafal tapi itu dibuku Profesor Budi Harsono;
- Bahwa PP 24 Tahun 1997 Ahli bunyinya tidak hafal tapi intinya diperoleh dengan itikad baik dia menguasai tanah perolehannya dengan itikad baik dan menguasai tanah, kemudian tidak ada diajukan keberatan oleh siapapun maka dia akan kehilangan selama 5 tahun untuk menuntut haknya;
- Bahwa kalau itu kesepakatannya adalah pemindahan hak si badan hukumnya itu memenuhi syarat untuk memperoleh tanah HGU dilakukan dengan pemindahan hak yaitu dengan akte PPAT khusus HGU jadi HGU, kalau pelepasan hak itu pemegang haknya melepaskan tanah saja itu saja melepaskan status tanahnya jadi tanah negara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Tergugat I mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Surat Nomor. XI.KI/SN/232/1992 tanggal 6 Maret 1992 Perihal Pelepasan Hak Guna Usaha Lahan PT Perkebunan XI Pasir Maung kepada PT Light Instrumenindo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-1;
2. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah Nomor. XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-2;

Halaman 150 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Pernyataan dari PT Panggung Enterprise Ltd, tanggal 11 Desember 1989, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-3;
4. Asli dan fotokopi Addendum No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 tanggal 20 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-4;
5. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No.XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-5;
6. Asli dan fotokopi Addendum No. XI.K.I/Add/Perj/55/1991 tanggal 29 November 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-6;
7. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 400/866/KPKAB/1990 tanggal 2 Juni 1990 Perihal Permohonan Penjelasan Pembagian areal PTP XI/Kebun Pasir Maung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-7;
8. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. XI.TA/SN/754/1990 tanggal 10 Juli 1990 Perihal Penjelasan Pembagian areal PTP XI Kebun Pasir Maung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-8;
9. Asli dan fotokopi Hasil Penelitian Lapang Aspek Tata Guna Tanah No. 591.1/16-157/KP-Kab/1990 tanggal 13 Juli 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-9;
10. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 593.82/321-Pem/Kp.TGT, tanggal 26 Juli 1990 Perihal Rekomendasi Permohonan Izin Lokasi/Pembebasan Tanah seluas +_ 400 Ha, terletak di Desa Cijayanti Kecamatan Citeureup untuk Agro Wisata/Pondok Wisata An.PT Light Instrumenindo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-10;
11. Asli dan fotokopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor. 182 tanggal 26 Nopember 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-11;
12. Asli dan fotokopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor. 183 tanggal 26 Nopember 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-12;
13. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor. 593/SK.392-DKPM/1990, tanggal 29 Nopember 1990 Tentang Izin Lokasi dan Pembebasan

Halaman 151 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak/Pembelian Tanah seluas +_ 400 Ha (empat ratus hektar) di Desa Cijayanti dan Bojongkoneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten DT.II Bogor untuk mendirikan Jasa Akomodasi dan Jasa Rekreasi & Hiburan a.n. PT Light Instrumenindo (NPWP: 1.303.332.0-041) dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-13;

14. Asli dan fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 25-VIII-1991 tanggal 22 Nopember 1991 Tentang Penegasan Status Tanah Hak Guna Usaha PTP XI, Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-14;
15. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 593.5/1360-BKPMMD tanggal 29 Juni 1991 Perihal Permohonan Hak Guna Bangunan a.n. PT Light Instrumenindo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-15;
16. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor. 593.5/SK.175-BKPMMD/1991 tanggal 26 November 1991 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT Light Instrumenindo, Berkedudukan Di Jakarta, Badan Hukum Indonesia, Atas Tanah Seluas 616.665 M2, Terletak Di Desa Bojongkoneng Kecamatan Citeureup Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-16;
17. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1 Desa Bojongkoneng Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-17;
18. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2422 Desa Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-19;
19. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat No. 026/LI/II/95 tanggal 15 Februari 1995 Perihal: Permohonan Bantuan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-19;
20. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Kesepakatan Bersama tanggal 21 Februari 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-20;
21. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Notulen- Rapat Muspida Kabupaten Dati II Bogor tanggal 3 Agustus 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-21;

Halaman 152 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT II Bogor tanggal 3 Agustus 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-22;
23. Fotokopi dari fotokopi Peta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-23;
24. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 591/100-Pemkab tanggal 8 Pebruari 1991 Perihal: Penggunaan tanah eks PTP XI Pasir Maung yang dilepaskan kepada PT Light Instrumenindo seluas +_ 400 Ha di Desa Cijayanti dan Bojongkoneng Kecamatan Citeureup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-24;
25. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 521.3/03/UP tanggal 4 Juni 1991, Perihal Petugas Pencacah & Pengolah Data Ganti Rugi/Bantuan Tanaman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-25;
26. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Radio Gram Nomor. 005/60-Pem.Um tanggal 12 Juni 1991 Perihal Mohon bantuan untuk menugaskan Kepala Desa Bojongkoneng mengundang para penggarap di atas tanah Light Instrumenindo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-26;
27. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 005/60-Pem.Um tanggal 13 Juni 1991 Perihal Undangan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-27;
28. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 593/296-Pem.Um tanggal 29 Juni 1991 Perihal : Tindak lanjut pendataan tanaman diatas tanah PT Light Instrumenindo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-28;
29. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 27/111/VIII/91, tanggal 2 September 91 Perihal : Undangan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-29;
30. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Daftar nama-nama yang diundang tanggal 2 September 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-30;
31. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Daftar Hadir tanggal 7 September 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-31;
32. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal Undangan Kepada Bapak YAP d/a Pabrik

Halaman 153 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tapioka Ciluar di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-32;

33. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Manik d/a Via Yanto Kp.Tapos di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-33;

34. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Hasan Sitepu Blok C1 Utara No.2 Muara Karang di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-34;

35. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Dahlan/Herkartadi Jl.Gurame No.3 Ps. Minggu Jakarta Selatan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-35;

36. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Marsuki/Jhon S d/a Via Jhon S Kp.Cikeas di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-36;

37. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak M Mahdar/Jajuli d/a Rumah Makan Mira Sari Cipayung di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-37;

38. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Udis/Putu d/a Via Udis Kp.Gunung Batu Desa Bojong Koneng Kecamatan Citeureup di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-38;

39. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Apud/Wahyu d/a Via Apud Kp.Gunung Batu Desa Bojongkoneng Kecamatan Citeureup di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-39;

40. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Suroto d/a Via Udis Gunung Batu Desa Bojongkoneng Kecamatan Citeureup di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-40;

41. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Nico Jl.Layur Blok D No.39 Rawamangun Jakarta Timur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-41;

Halaman 154 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak Johari Erwin d/a Via Johari Kp.Kp.Nyalindung di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-42;
43. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor.27/111/VIII/91 tanggal 2 September 1991 Perihal : Undangan Kepada Bapak H Kamal/Arifin d/a Via H Kamal Gunung Batu Desa Bojongkoneng Kecamatan Citeureup di Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-43;
44. Asli dan fotokopi Berita Acara Pembabasan Garapan Dan Pembayaran Santunan Di Areal PTP XI – AFD. PS. Karet (146, 54 Ha) tanggal 08 January 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I/P.R-44;
45. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Pembayaran Santuan Tanaman Singkong tanggal 21 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-45;
46. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Asep b. Mamad tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-46;
47. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan tanggal 24 April 1990 atas nama Suhi b Asnip, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I/P.R-47;
48. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan tanggal 24 April 1990 atas nama Rumsih Durahim, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I/P.R-48;
49. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Acang b To'ing tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-49;
50. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Pudin b Sarmat tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-50;
51. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Jumri b Tohim tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-51;
52. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Misan tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-52;
53. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Adi b Anap tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-53;

Halaman 155 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Enep b Kosih tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-54;
55. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Bani b Iyas tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-55;
56. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Endang b Jaikiman tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-56;
57. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Aef b Apip tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-57;
58. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Endang tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-58;
59. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Sugeng b Oding tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-59;
60. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Asri b Anap tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-60;
61. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Sunta b H Daud tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-61;
62. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Harta b Ayub tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-62;
63. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan tanggal 24 April 1990 atas nama Jaji b Ca'ing, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I/P.R-63;
64. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Mahpudin b Sa'ir tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-64;
65. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Oyo b Oyon tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-65;

Halaman 156 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Ajum b Ugan tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-66;
67. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Adang b Empad tanggal 24 April 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-67;
68. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Anut b Isma tanggal 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-68;
69. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Handi b Hapi tanggal 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-69;
70. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Saca b Ali tanggal 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-70;
71. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Empad b Jala tanggal 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-71;
72. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan tanggal 1990 atas nama Pahrudin b Jain, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-72;
73. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Garapan atas nama Eman b Oleh tanggal 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-73;
74. Fotokopi dari fotokopi yang sudah di Legalisir Surat Nomor. 094/163/022/UM/1991 tanggal 3 Juni 1991 Perihal : Nama Petugas Pencacah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-74;
75. Fotokopi dari Salinan yang sudah di Legalisir Penetapan No.02/Cons/Pdt/P/1992/PN.Bgr tanggal 23 April 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-75;
76. Fotokopi dari Salinan yang sudah di Legalisir Penetapan No.03/Cons/Pdt/P/1992/PN.Bgr tanggal 1 Mei 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-76;
77. Fotokopi dari Salinan yang sudah di Legalisir Penetapan No.04/Cons/Pdt/P/1992/PN.Bgr tanggal 10 Juni 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1/PR-77;

Halaman 157 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

78. Asli, foto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I/P.R-78;

79. Asli dan fotokopi Gambar Situasi No.1/1991 Desa Cijayanti dan Bojongkoneng Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I/P.R-79;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I/P.R-2, T.I/P.R-3, T.I/P.R-5, T.I/P.R-7, T.I/P.R-8, T.I/P.R-10, T.I/P.R-13, T.I/P.R-15, T.I/P.R-16, T.I/P.R-17, T.I/P.R-19, T.I/P.R-21, T.I/P.R-22, T.I/P.R-24, T.I/P.R-25, T.I/P.R-26, T.I/P.R-27, T.I/P.R-28, T.I/P.R-29, T.I/P.R-30, T.I/P.R-31, T.I/P.R-32, T.I/P.R-33, T.I/P.R-34, T.I/P.R-35, T.I/P.R-36, T.I/P.R-37, T.I/P.R-38, T.I/P.R-39, T.I/P.R-40, T.I/P.R-41, T.I/P.R-42, T.I/P.R-43, dan T.I/P.R-74 berupa fotokopi dari fotokopi yang sudah dilegalisir, dan bukti T.I/P.R-23 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya serta bukti T.I/P.R-45, T.I/P.R-75, T.I/P.R-76, T.I/P.R-77 berupa fotokopi sesuai dengan Salinan yang dilegalisir

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.

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

1. Saksi IPUNG HANDOKO.

- Bahwa saksi bekerja di PT Light dari tahun 1987 selesai di tahun 2016;
- Bahwa saksi keluar karena kena syaraf kejepit di punggung sehingga saat itu saksi susah berjalan dan karena kelihatan tidak baik akhirnya saksi keluar;
- Bahwa di PT Light saksi sebagai pengurus tanah yang diperoleh dari PTP XI dan mengurus perijinan, mengurus pengukuran, mengurus penerbitan sertipikat;
- Bahwa tugas-tugas saksi secara terus menerus memang ada mengemban tugas yang lain juga tapi kan yang paling pokok ke PTP XI;
- Bahwa peralihannya dari PTP XI ke PT Light itu dapat perolehan tanah dari PTP XI ada 2 (dua) kali yang pertama kali perusahaan itu memakai nama PT Panggung kemudian menjadi nama perusahaannya PT Light Instrumenindo itu ditahun 1989 kemudian disusul lagi;
- Bahwa yang pertama masih atas nama PT Panggung lahan yang diperoleh jumlah seluruhnya dalam catatan pelepasan itu 145,54 hektar;
- Bahwa dalam pelepasan memang disebutnya wilayah Pasir Maung;

Halaman 158 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pasir Maung itu secara keseluruhan 1.700 sekian hektar punyanya PTP tetapi pada saat itu dikenalnya itu adalah pasir karet;
- Bahwa pasir maung itu keseluruhan 1700 kemudian pasir karet itu 140 yang dialihkan ke PT Panggung;
- Bahwa sejak tahun 1990 sudah pakai bendera PT Light;
- Bahwa setelah itu ada pelepasan lagi pada bulan April 1990;
- Bahwa dari awal saksi memang mengikuti dan dari PTP selain memberikan surat keterikatan itu ada juga peta, jadi lampiran peta itu ada dilahan 145 poin 54 kemudian yang kedua 305 itu juga ada lampiran peta jadi berdasarkan lampiran itu kita bersama-sama, orang-orang PTP itu mengelilingi jadi menyusuri batas yang pertama 145,54 kemudian yang kedua kali disusul lagi yang 300 ribu;
- Bahwa yang 300 sekian itu perkebunannya Pasir Maung;
- Bahwa setahu saksi lokasinya disitu juga disebutkan pasir karet, satu hunian dengan yang pertama;
- Bahwa lahan 280 tersebut menyatu, istilahnya bersambung dengan lahan yang lain, menjadi satu kesatuan;
- Bahwa selain pengenalan medan garap lokasi yang sudah ada, perintahkan PTP sendiri meminta dan mengajukan permohonan ukur ke BPN Kanwil supaya bisa diketahui luas yang sebenarnya berapa karena waktu luas yang dibuat itu berdasarkan luas kurang lebihnya jadi PTP mengajukan juga pada bulan Januari tahun 1990 tanggal 22 untuk pengukuran yang 145,54, kemudian dilanjutkan lagi setelah diukurnya kelapangan PTP mengajukan lagi untuk yang kedua kalinya untuk yang 305 karena sekali diukur ada disitu dan permohonan juga sudah masuk dari PT Light ditahun 1989 untuk lokasi yang 305;
- Bahwa proses pengukuran dengan BPN itu tidak dilanjutkan dengan proses persertipikatan, terpisah kalau PTP saat itu permohonannya hanya untuk mengetahui luas;
- Bahwa PTP untuk sertipikat permohonan diajukan sendiri oleh PT Light dibulan Desember tahun 1990;
- Bahwa saksi tahu ada gugatan dari PT Sentul City;
- Bahwa kalau diambil dari kronologinya saat kita masuk dilokasi kan tidak punya tetangga, jadi urusin punya kita sendiri setelah itu kita dengar dari PTP katanya ada PT Fajar yang juga mendapat peringatan, setelah kita konfirmasi ke PTP kebetulan bertemu sama orang yang mengurus PTP ini dari PT Fajar Namanya Bapak Nasution dia dapat peringatannya PT Fajar, setelah itu yang Namanya tetangga itu komunikasinya bagus jadi

Halaman 159 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

antara kita dengan Pak Nasution saat PTP minta pengukuran selesai kita mengukur Pak Nasution juga bilang nanti kalau sudah selesai ukur PT Light tolong kasih tahu ya minta dengan PTP supaya diukur juga lahannya, yang diberikan PTP 1.100 ha itu, ya udah pada saat itu ya masing-masing diukur dengan keadaan yang damai, pemasangan patok, pemasangan tanda-tanda batas, kan kita pasang sama-sama kita punya dulu yang dipasang;

- Bahwa PT Fajar lokasinya itu ada yang berkesinambungan dengan PT Light ada juga yang diberikan kepada pihak lain masih ada disitu jadi tidak semuanya yang nempel semula tapi kalau sekarang yang saksi tahu seluruhnya nempel karena yang tadinya bukan punya PT Fajar sudah di take over;
- Bahwa setelah pengukuran selesai yang dari PT Light tentunya kita menunggu pengukuran dari PT Fajar, itu juga selesai kemudian sama-sama kita bertemu Pak Nasution, ketemu dengan Pak Mulyadi di Kantor PTP, jadi pada saat itu ada dialog ditanya "pengukuran sudah selesai belum Pak Nasution ?, oh sudah selesai, jadi luasnya sudah sesuai dengan didapat dari PTP ? sudah cukup katanya gitu;
- Bahwa kalau proses sertipikat PT Fajar saksi Cuma tahu dari surat jawaban dari Gubernur sama surat bukti yang dengan adanya nomor-nomornya PT Fajar tapi kalau yang PT Light saksi tahu sekali;
- Bahwa saksi cuma tahu kalau PT Fajar di bulan Januari tanggal 31 itu juga terbit gambar dan dapatnya nomor 1;
- Bahwa sertipikat juga saksi tahu yaitu terbitnya tahun 1993 bulan Juli;
- Bahwa lahan tersebut oleh PT Light sekarang sudah terbangun semua waktu kita setelah memperoleh surat-surat yang lengkap sudah memperoleh sertipikat kita langsung bangun jadi kita mulai bangunnya ditahun 1997 yaitu mulai ada kebun, mulai ada golf, jadi saat itu memang tanahnya taman aja sampai timbul ada pembakaran ditahun 1994, waktu itu kita ketahui dari PT Fajar masuk untuk merusak dan membakar tetapi dengan dalil seolah-olah ada tanah garapannya salah satu jenderal;
- Bahwa lahan belum semuanya dimanfaatkan, semula 146.54 itu lebih dulu dibangun golf kemudian yang 305 sebagiannya dibangun perumahan rumah kebon dan kita juga membangun jalan, jalan baru supaya tembus ke desa kalau dulu jalan lama muter-muter karena kita peroleh dari PTP jadi jauh, jadi diambil pintas kita sumbangkanlah dibikin jalan sampai ke desa, disitu karena ada jalan jadi terbagi 2 kita punya tanah terpotong jalan sehingga yang terbangun di 145 dan 305 sebagian yang kira-kira masih ada 100 hektar belum terbangun;

Halaman 160 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang 140 bagian selatan sudah terbangun semua karena yang utara sebenarnya belum dibangun tapi kita sudah bangun kantor administrasi, kita sudah bangun Gudang, tapi terjadi kericuhan dibakar terus orang kita juga tidak bisa masuk ke wilayah itu;
- Bahwa pembakaran ini lebih banyak dipicu oleh terbitnya surat PTP XI yang mengatakan bahwa karena PTP merasa lahannya kurang tidak cukup jadi supaya masing-masing perusahaan yang sudah memperoleh tanah dari PTP itu mengikuti batas alam penjelasannya hanya itu kepada Kanwil, tiba-tiba dalam lapiran petanya ada tersirat tanah PT Fajar masuknya ke tanah yang sudah bersertipikat PT Light termasuk sekarang yang dibagian perkara Nomor 385 ini yang seluas kalau ga salah 10 hektar lebih itu masuknya dalam bingkai yang kita punya sertipikat Bojong Koneng karena ada peristiwa surat disusul ada surat pada tanggal 7 Desember dari Mas Bambang Tri Hatmojo putra dari Presiden Suharto pada saat itu yang saksi anggap sedikit tidak bisa menerima dengan akal sehat tanggal 6 Desember 1993 PTP mengeluarkan surat dan mengirim ke Kanwil BPN tanpa tembusan ke PT Fajar maupun PT Light;
- Bahwa suratnya surat yang tadi itu mengenai sebaiknya mengikuti batas lahan setiap perusahaan tetapi ada lampiran gambar yang tidak masuk akal jadi tanah PT Light yang sudah bersertipikat itu digambar disitu bahwa itu lahan PT Fajar, ditanggal 7 Bambang Trihatmojo ini mengirim surat lagi ke Kanwil jadi saksi heran;
- Bahwa hubungan pemicunya dari surat itu sehingga ada pembakaran dan lain-lain karena merasa batasnya tanah milik PT Fajar terukur oleh PT Light, seharusnya kita duduk Bersama, kita bicara perusahaan dengan perusahaan gimana baiknya tapi ini tidak, tiba-tiba saja ada serangan waktu kita bangun dibakar kemudian pagar dicabuti semua batas-batas patok juga hilang akhirnya kita lapor ke Polres biar ditindak lanjuti;
- Bahwa karena prediksinya dari PTP sama karena dia mendapatkan 1.700 sekian, setelah itu dia masih memiliki jumlah yang cukup dan perlu saksi memberi satu penegasan itu kan pelepasannya pertama, kemudian jdai PT Light, lalu PT Light dulu nah sisanya ini baru yang diambil sama PT Fajar sehingga PTP tadi memprediksinya cukup memberikan pada PT Fajar, ternyata sebenarnya cukup hanya terakhirnya yang saksi bilang itu ada surat dari PTP menyatakan bahwa tanah yang punya sertipikat HGB PT Light adalah tanah yang diberikan ke PT Fajar;
- Bahwa yang cukup PT Light dari PTP dan PT Light yang langsung dan PTP ke PT Fajar cukup, yang kekurangan PT dasarmas karena dia tidak

Halaman 161 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

mengurus dan dia mendapatkan perolehan 100 hektar akan tetapi tidak mengurus;

- Bahwa yang 100 hektar itu masih ada tapi tidak cukup makanya PTP mengeluarkan surat tapi mengeluarkan surat berbeda isinya;
- Bahwa PT Dasarmas mendapat 100 hektar akan tetapi saksi dengar sisanya kira-kira masih 59 hektar, kemudian dia komplain selain komplain dia juga ada Garapan katanya gitu, akhirnya dari PT Light karena ada petunjuk dan ada himbuan juga dari teman-teman, kita mengalah jadi PT Light mengeluarkan 28 hektar untuk 4 Jenderal yang masing-masing satu Jenderal mendapatkan 7 hektar, jadi yang lahan kita peroleh 451 hektar kita keluar 28 hektar jadi kita mendapatkan tidak utuh dari PTP, sebetulnya urusannya tadi penggarap itu tidak ada apa-apa karena Pak Jenderal sudah terima 28 hektar dan penyebabnya itu adanya surat dari PTP dan surat dari Bambang Trihatmojo ditambah lagi ditanggal 6 Januari 1994 Pak Roy membuat surat juga mau memindahkan pagar tanpa ijin kita dan memang dipindahkan;
- Bahwa jadi yang paling pertama kita setiap memperoleh berita pelepasan dari PTP dan lampiran pertama, lampiran tersebut yang disitu ada pembagian tidak jelas tidak diarsip, yang kedua pada saat kita Bersama-sama PT Fajar mengurus aspek tata guna tanah di BPN Kepala Kantornya pada tanggal 2 Juli tahun 1990 juga mengirim surat kepada PTP ini untuk PT Light dan PT Fajar yang mana bagiannya supaya jelas lalu PTP membuat surat ditanggal Juli 1990 itu jelas sekali dibuat secara arsir bahwa tanah yang diperoleh PT Fajar dimana tanah untuk PT Light dimana dibuatin jadi ada gambarnya (menunjukkan gambar), kalau yang hijau punya PT Fajar sesuai arsir kalau yang kuning punya PT Light, pada saat itu sudah digabung karena dan sudah ditunjukkan semua tanah PT Light yang kuning;
- Bahwa dibulan Juli 1990 baru keluar aspek, jadi aspek itu selalu ada dan gambarnya, jasi aspek dari BPN itu semua jelas ada seperti ini jadi kalau PT Light digambarin pasti PT Fajar juga digambarin, jadi kalau dipadukan pasti tidak oktomet, kalau Oktomet kan pasti pada saat itu aspek tidak akan keluar, izin lokasi juga tidak akan keluar;
- Bahwa masalah ini dari awal dari PTP itu belum ada, sebetulnya baru kejadian itu ditahun 1993 setelah Pak Nasutionnya tidak lagi menjabat di PT Fajar, terus diganti pada saat itu gantinya langsung ke Pak Roy;
- Bahwa awalnya kita rukun Saksi dapat kartu Namanya dari wakilnya Pak Nasution dan kami selalu ada komunikasi;

Halaman 162 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kedua Perusahaan ini sudah punya sertipikat dan PT Light lebih dulu punya tahun 1991, sedangkan PT Fajar tahun 1993, dia punya Cuma yang saksi agak heran walaupun dia sudah punya terbit sertipikat di tahun 1993 bulan Juli tetapi pengakuannya dibulan Desember masih kurang tanahnya, ini saksi tidak tahu apakah ini laporan dari staf PT fajar kepada Pak Bambang dan katanya kekurangannya 40 hektar sehingga surat itu dipakai oleh Kanwil untuk urusan kita tidak boleh pemecahan dulu sampai terakhir ada rebut itu sampai premannya banyak turun kelokasi dan kita lapor sehingga Muspida dan hadir aparat wilayah Bogor waktu itu dibawah Korem, jadi meminta dua perusahaan ini menyelesaikan akhirnya kedua perusahaan ini dari Direktur PT Fajar sama kita dari PT Light Direktur Utamanya menyerahkan kepada Tim Muspida untuk menyelesaikan supaya jangan rebut terus, akhirnya terbit surat musyawarah Muspida ditahun 1995 bulan Agustus tanggal 3;
- Bahwa ssi kesepakatan kedua Perusahaan harus berdasarkan sertipikat masing-masing dan tidak boleh melanggar batas itu salah satunya begitu dan keputusan yang dia ambil menurut waktu itu juga Saksi hadir menurut Pak Komandan karena ini melibatkan 2 keluarga masing-masing dari Cendana, kalau dari kita keluarga cendana dari adiknya Bu Tin, kalau dari PT Fajar Bambang Trihatmojo juga dari keluarga Pak Harto jadi akan melaporkan dulu kepada Pak Harto ini bagaimana urusannya ada permasalahan tanah, singkat sekali Pak Harto menjawabnya penyelesaiannya harus sesuai dengan ketentuan dan hukum yang berlaku katanya keputusan musyawarah itu begitu berdasarkan sertipikat masing-masing;
- Bahwa jika kembali kesertipikat masing-masing sebetulnya sertipikat PT Light dan sertipikat PT Fajar tidak ada tumpang tindih dan tidak ada bertabrakan;
- Bahwa penyebab permasalahan ini waktu sempat terhenti karena pengukurannya kan maps, juru ukurnya juga dari BPN langsung, kalau waktu itu tidak ada petunjuk dari beliau Pak Harto pasti Pak Bambang tidak akan berhenti karena begitu ada surat itu keluar sudah semuanya selesai, kita bisa membangun, kita bisa menjual, kita juga bisa pecah sertipikat, kita juga bisa meminta hak tanggungan dari BPN;
- Bahwa pada bulan Januari 1990 ada pengukuran yang meminta dari PTP dan yang turun kelapangan langsung dari BPN;
- Bahwa dari BPN Kanwil karena ada aturannya BPN Kanwil baru bisa mengukur tanah yang luasnya lebih dari 2 hektar;

Halaman 163 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dibulan Desember itu dilakukan pengukuran adalah PT Light sendiri karena waktu itu kita setelah mendapat izin lokasi kita segera mengurus sertipikat tanah yang kita peroleh dari PTP;
- Bahwa pengukuran yang dilakukan dibulan Desember sama persis dengan dibulan Januari, karena pengukuran untuk mengetahui luas itu terbitnya tidak terlalu jauh terbitnya bulan 10 tanggal 10 ditahun 1990 dan dibulan Februari tanggal 6 tahun 1991;
- Bahwa Saksi tahu orang dari BPN Jawa Barat turun sambil meminta disusulin lagi oleh orang kita ada juga orang PTP yang Kerjasama kita pada saat itu, jadi kembali lagi ukurnya luas tanah yang kita peroleh;
- Bahwa tanah yang kurang diberikan oleh PTP adalah PT Dasarmas;
- Bahwa PT Fajar dibulan Januari tanggal 31 luas 1.100 sudah terbit sehingga dia tidak akan kurang dan penerbitannya disertipikat itu dibulan Juli 1993 itu juga 1.100 hektar itu ada di keterangan disurat jawaban dari Bandung dan sudah terbit sesuai luasnya;
- Bahwa karena pelepasan hak kita yang PT Light itu dengan PTP dilakukannya dibulan November tanggal 26 tahun 1990;
- Bahwa sejak lahan bekas PTP XI di Desa Pasir Maung, Cijayanti dan Desa Bojong Koneng telah dilepaskan dan diserahkan kepada PT Light dan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku sejak tanggal 28 Oktober 1989 dan 21 Maret 1990;
- Bahwa bukti peroleh tanah dari PTP VIII berupa surat penegasan perolehan tanah dari PTP VIII, bahwa PT Light sudah sesuai prosedur;
- Bahwa semua surat pelepasan hak sesuai gambar dan pasti dilengkapi lampiran gambar dituasi;
- Bahwa untuk pengukuran lebih dulu karena dia ingin mengetahui luasnya, jadi bukan inisiatif dari PT Light;
- Bahwa kaitannya dengan ukur 146.54 jadi diukur dilapangan PTP sekalian minta Kanwil Jabar untuk diukur karena sudah mendekati tadinya harusnya memang kita perikatannya dibulan sama tapi karena itu yang ad acara pembayarannya ada yang PTP merangkum langsung ada yang PTP maunya perusahaan sehingga jadinya kita baru bulan April melakukannya;
- Bahwa peta yang terlampir tersebut sudah sesuai dengan yang diukur;
- Bahwa dari PT Light mengajukan permohonan dan turun dari instansi yang berwenang untuk melakukan pengukuran itu sudah sesuai;
- Bahwa sertipikat PT Light sudah sesuai hanya ada selisih sedikit;
- Bahwa selisihnya itu dalam arti berkurang bukan berlebih;

Halaman 164 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah pengukuran untuk penerbitan sertipikat itu diketahui oleh BPN Kanwil itu ada surat yang memang dari yang mewakili Gubernur Jawa Barat didalam Surat Keputusannya ada tertulis bahwa PT Light akan mengeluarkan 28 hektar yang dikecualikan untuk 4 Jenderal, jadi sebelum terbit sertipikat langsung dicek dan yang terbit bersih tanpa yang 28 hektar;
- Bahwa ini dari yang 305 yang perikatannya tanggal 11 bulan April;
- Bahwa objek sengketa ada di 305 ini yaitu adanya dibawah kali cikeas;
- Bahwa itu sertipikat nomor 1 Ciajayanti;
- Bahwa jadi yang tadi Saksi utarakan kepada Yang Mulia bahwa sebagian yang sudah bisa dibangun ada dibagian selatan, inipun dibagian selatan tetapi waktu belum terbangun yang diperkara 385 sehingga yang ini tidak ada pemecahan, yang ada pemecahan yang sudah menjadi kapling Perumahan yang sudah menjadi kapling-kapling peruntukan lain;
- Bahwa sertipikat No.2422 ini adanya dekat perkara 385/Pdt.G/2021/PN.Cbi;
- Bahwa objek gugatan ada disini dekat dengan sungai Cikeas;
- Bahwa bukti T.I/PR-23, dapat dijelaskan ini dibagian dalamnya, tapi Sebagian sini dia karena peta yang dipakai oleh PT Fajar tidak jelas, peta apa dari mana, bukan peta dari BPN, setelah kita floting didalam SHGB itu juga mengalami kesulitan tapi setelah kita masukin ternyata bagian sebelah baratnya bagian timurnya saja sudah berbeda, kalau PT Fajar sekarang PT Sentul City itu mengakunya bahwa tanahnya itu berbatasan dengan sertipikat PT Sentul City, tetapi nyatanya tidak dan adanya didalam;
- Bahwa objek sengketa ada didalamnya karena ada luasnya sekitar 30 hektar lagi, sedangkan kali Cikeas, kita dikelilingi kali Cikeas tapi dari PT Sentul City mengatakan ini SHGB PT Sentul City, jadi Saksi juga bingung kalau kali Cikeas masih termasuk PT Sentul City;
- Bahwa objek yang digugat saat ini mepet dengan kali Cikeas;
- Bahwa batas-batasnya sebelah selatan berbatasan dengan sungai Cikeas, barat dengan PT Light, utara dengan PT Light, jadi keseluruhannya masih punya PT Light dan sebelah Timur juga masih PT Light, jadi tidak ada sama sekali yang nempel dengan PT Sentul City;
- Bahwa objek yang berbatasan dengan sungai Cikeas itu punya PU;
- Bahwa yang saksi sebutkan berbatasan tadi itu masuk dalam SHGB 2422 semua;
- Bahwa menurut Yuridis bahwa lokasi tersebut kebanyakan masih tanah PT Light;
- Bahwa menurut Saksi batas-batas milik Penggugat tersebut berbeda sekali dengan faktanya;

Halaman 165 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pelepasan dari PTP lebih dulu PT Light daripada PT Fajar karena PT Light memperoleh dari PTP XI pada bulan Juli tahun 1989 dan bulan April tahun 1990, sedangkan PT Fajar pada tanggal 1 Mei 1990 mendapatkan pelepasan dari PTP, seharusnya yang dituntut PTP XI karena antara PT.Light dengan PT Fajar tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dan tidak pernah membuat perikatan;
- Bahwa PT Light dengan PT Fajar sama sekali tidak ada hubungan hukum jadi tidak pernah ada jual beli, tidak pernah ada masalah, kita hanya sebagai tetangga;
- Bahwa pada saat itu ada Sebagian yang saksi kenal tapi itu sudah 30 tahun yang lalu jadi saksi rasa kalau sekarang jadi tidak kenal lagi, jadi santunan diberikan ke perangkat Des aitu tentunya menghubungi Kepala Desa lalu kita juga menghubungi pemerintah daerah karena begitu banyak permasalahan Garapan itu tidak bisa diselesaikan seperti yang tadi saksi sudah utarakan, sebetulnya pihak PT Light pengen semuanya clear and clear tapi karena dari aturan PTP tidak bisa jadi terpaksa minta bantuan Kepada Desa supaya bisa mendapat bantuan dari PT Light karena bukan hanya tanaman singkong yang ada, ada juga Sebagian disebutnya petani bermodal, mereka membangun rumah, menanam pohon-pohon, akhirnya semua difata khususnya yang masalah tanaman singkong, jadi mereka didaftar dimasing-masing punya itu dibuat nama-namanya setelah itu luasnya berapa kira-kira diukur, mereka diundang ke Kantor Desa untuk menerima santunan, jadi sudah dibayar;
- Bahwa jadi sebenarnya kalau proses itu kalau dari BPN itu hanya mengirim petugas dan dari pihak kita membantu dan itu harus membiayai walaupun PTP yang minta akan tetapi yang membiayai adalah PT Light dan diminta juga supaya menugaskan orang-orang dari PT Light untuk membantu terhadap pengukuran ini jadi sangat jelas ada pemasangan patok, ada penanaman pohon sebagai batas yang kemudian bisa tumbuh tinggi tapi sekarang sudah pada hilang patok-patok juga Sebagian, PT Light siapin dengan buatan sendiri yang lebih besar beli dari BPN juga ukuran yang kuat, ukuran yang besar semua, karena itu syaratnya dari BPN;
- Bahwa kalau patok itu berupa coran yang dalamnya ada besi, jadi selain itu karena kalau patok-patok itu kan sudah bisa tegak lurus PT Light sudah pasangin semua patok-patok dan juga dikasih tanaman pohon supaya jelas;
- Bahwa kalau sekarang patok-patok itu bersih yang masih ada pohon kalau tidak salah itu diperkara Nomor.379/Pdt.G/2021/PN.Cbi, tapi untuk perkara

Halaman 166 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor.385/Pdt.G/2021/PN.CBi itu berbatasan dengan PT Fajar hampir dibidang habis yang bisa ditarik batasnya Cuma sungai Cikeas;

- Bahwa tahun 1994 itu kejadian pembakaran dan pada tahun 1995 itu perdamaian dan putusannya;
- Bahwa objek sengketa itu berasal dari sertipikat nomor 1 Bojong Koneng;
- Bahwa Jadi ini permasalahannya atau sengketa itu ada ditanahnya sertipikat 2422;
- Bahwa pada intinya adalah di 3 bidang tanah yang satu bidangnya termasuk perkara yang saksi sedang memberikan kesaksian ini;
- Bahwa pada tahun 1995 itu sudah selesai karena pada saat itu semua sudah selesai dan sama-sama membangun;
- Bahwa Pak Sumito adalah direktur PT Light;
- Bahwa kemudian diselesaikan terus di muspida tidak beres-beres, kemudian Pak Suharto bilang diputukannya sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum;
- Bahwa bukti T.I/PR-19, Saksi tahu dengan surat ini yang tanda tangan adalah Pak Sumito;
- Bahwa pada tahun 1995 PT Light minta bantuan sehingga akhirnya diproses ternyata memang kurang lampiran itu diproses oleh waktu itu masih di Polisi Bogor Resort dipanggil namanya Kris Kaihatu ternyata memang itu orang yang bergabung sama PT Fajar;
- Bahwa bukti T.I/PR-20, berupa surat pernyataan Bersama dari Pak Azis beliau juga menandatangani, Pak Azis selaku direktur disini dia sebut Royal Sentul Highland;
- Bahwa maksud kesepakatan ini, karena sudah berlarut-larut tidak beres walaupun dipertemukan di pemda kedua belah pihak dari PT Light maunya duduk sama-sama berdamai tetapi dari Royal Sentul Highland dari Pak Bambang tidak mau, dia Cuma maunya kasih tanahnya baru bisa selesai, itu terakhir juga Pak Sutiyoso sempet juga menangani;
- Bahwa yang intinya objek ini yang dipermasalahkan, karena suratnya PTP tapi ributnya adalah pembakaran Gedung, tapi seolah-olah adanya yang diaddendum, tapi sebenarnya permasalahannya itu ada di salah satu 3 tanah ini;
- Bahwa bukti T.I/PR-22, merupakan surat ini kesepakatan musyawarah yang diputuskan di Kantor Pandopo Pak Bupati di Bogor lama, waktu itu masih di daerah Kota, ini disebutin ada point satunya ada penyelesaian Pertanahan antara PT Fajar dengan PT Light, didasarkan dengan batas luas yang ketentuan dalam sertipikat HGB dari masing-masing badan

Halaman 167 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, jadi bahwa kedua badan hukum tersebut PT Light dengan PT Fajar tidak dibenarkan melakukan kegiatan fisik dalam bentuk apapun diluar area yang telah ditetapkan;

- Bahwa setelah diselesaikan lewat Muspida pada tahun 1995 itu sudah selesai semua urusannya dan tidak ada keributan lagi dan baru sekarang ini ada masalah lagi yaitu pada tahun 2021 ada gugatan;
- Bahwa sebenarnya yang Saksi tahu yang PT Light kuasai ada 2 desa tetapi karena PT Sentul mengambilnya sisa maka itu semuanya dirinci sama PTP, sebenarnya kalau dalam surat katakanlah SK HGB PTP itu tidak ada penjelasan desa mana tidak ada dari 1700 hektar itu, kan ada sumur batu dan ada segala macam namanya;
- Bahwa sebetulnya bukan pemblokiran cuma karena pada saat itu ada surat Pak Bambang kepada Kanwil BPN kemudian untuk penundaan pemecahan, karena saat itu PT Light sudah mulai jalan jual kapling, jual rumah kebun, ada peminatnya yang mau bangun sendiri;
- Bahwa dari PTP mengeluarkan surat, isi surat tidak sinkron dengan peta lampiran yang di nomor surat itu ditanggal 6, tidak ada tembusan sama sekali dari kedua perusahaan yaitu PT Light maupun PT Fajar, tiba-tiba ditanggal 7 suratnya Pak Bambang Trihatmojo sudah masuk ke Kanwil itu diperoleh setelah PT Light dipanggil oleh Kanwil, ini ada masalah dikasih lihat suratnya PTP sama Pak Bambang Trihatmojo, kemudian disusul lagi tanggal 6 Januari 1994 Pak Roy mengirim surat ke PT Light, kalau itu PT Light dapat langsung dan surat itu seolah-olah diam au memindahkan pagar yang ada di PT Light;
- Bahwa kalau dalam surat yang ditandatangani dikkop surat PT Fajar Pak Bambang Trihatmojo jabatannya sebagai Direktur Utama, namun kita tidak tahu benar tidaknya karena itu perusahaannya PT Fajar;
- Bahwa PT Light bergerak dibidang satu penambangan dan kedua dibidang pembangunan;
- Bahwa belum menerapkan lahan yang diperoleh 305 hektar itu, jadi itu kebon pasir maung dan disana ditulisnya desa Cijayanti dan tahun 1992 ada susulan surat dari PTP XI;
- Bahwa perikatan antara PTP XI dengan PT Light luas 305 dan 145,54 hektar pasti ditindak lanjuti dan untuk perikatannya itu dituliskan Desa Cijayanti dengan lampirannya;
- Bahwa di Akta juga tertulis begitu juga Desa Cijayanti;
- Bahwa jadi saksi jelaskan disini bahwa PT Light masuk kedalam kebun Cuma tahu kalau itu kebun merupakan kebun pasir maung, sehingga tidak

Halaman 168 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terfokus kepada desa itu pertama, tetapi setelah ada aspek tata guna tanah itu kan keluar ada Bojong Koneng;

- Bahwa awalnya tidak begitu jelas masuk desa mana, tapi waktu mengajukan permohonan aspek tata guna tanah yaitu tercaver ada desa Cijayanti, desa Bojong Koneng;
- Bahwa saksi tahu syarat-syarat rekonmendasinya dan saksi memperoleh dari rekomendasi Bupati berdasarkan aspek tata guna tanah;
- Bahwa ditunjukkan bukti P-1 dan P-10, ini lokasinya dan tetap ada di Desa Cijayanti;
- Bahwa setelah ada rekomendasi dari Bupati itu dilanjutkan dengan pengurusan izin lokasi saat izin lokasi itu ada perbaikan untuk nama desa jadi jangan hanya dilihat izin lokasi yang dari Bupati, tapi harus diteruskan ke izin lokasi dari BKPMD;
- Bahwa Gubernur itu untuk menerbitkan izin lokasi pasti dia, akan melihat data-data yang ada terkaitannya satu aspek tata guna tanah terutama pasti perikatan, kemudian rekomendasi Bupati jadi baru terbit izin lokasi dan izin lokasi disini juga terpampang ada desa Bojong Koneng;
- Bahwa menurut saksi dia mengaku dari perikatan, karena perikatan tertulisnya Cijayanti tentunya disitu akta Notaris tidak disebutkan aspek tata guna tanah;
- Bahwa saksi tahu di aspek tata guna tanah tertulis Bojong Koneng;
- Bahwa di dalam Akta yang diperoleh oleh PT Light tidak tertulis Desa Bojong Koneng dan desa Cijayanti karena Notaris mengacunya melihat perikatan;
- Bahwa pada saat sekarang sertipikat nomor 1 Cijayanti sudah dipecahkan;
- Bahwa untuk area sengketa itu berdiri sendiri sertipikatnya;
- Bahwa saksi selalu kalau pergi sama direktur ke PTP itu bersamaan karena saksi lebih ke urusan dia punya adminstrasi, kalau direktur lebih ke urusan bagaimana penyelesaian dengan PTP, disitulah saksi ikut mendengar dan saksi ada disitu, Pak Nasution waktu itu masih tertawa;
- Bahwa sertipikat itu terbitnya ada 3, jadi terkait dengan sertipikat itu sebelum dipecahkan dikantor desa itu hasil itu sudah berdiri sendiri jadi tidak mungkin ada garis miring kalau garis miring nanti sertipikatnya harus dibuat lagi;
- Bahwa yang 145 sekian itu pun Cijayanti kemudian ditambah lagi 305 dan sudah ada penegasan dari PTP tahun 1992 bahwa itu memang yang dilepaskan ke PT Light meliputi Desa Cijayanti dan Desa Bojong Koneng,

Halaman 169 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang kalau sertipikat yang Cijayanti dipisah sama dia ada 145 sekian ada Sebagian 305;

- Bahwa tentang penunjuk didalam sertipikat nomor 1 dan nomor 2 itu berdasarkan SK;
 - Bahwa area sengketa ini lokasinya secara administratif itu dari desa dari dulu masuk Bojong Koneng, ternyata dalam gugatan masih saat ini terletak di Desa Cijayanti, padahal dari dulu tidak pernah masuk desa Cijayanti, ini adalah Desa Bojong Koneng;
 - Bahwa terkait dengan surat tanggal 6 Desember 1993 dari PTP, surat dari PTP tersebut saksi mendapat dari yaitu awalnya waktu dipanggil oleh BPN bahwa ada surat dari PTP yang isinya berbeda dengan lampiran petanya dan ada surat Pak Bambang Trihatmojo yang mengaku bahwa tanahnya PT Fajar masuk kedalam tanahnya PT Light yang sudah bersertipikat, sehingga kami diberikan supaya menjelaskan apakah benar;
 - Bahwa saksi tahu desa Bojong Koneng, desa Cijayanti setelah aspek tata guna tanah tadinya saksi tidak memperhatikan, tapi setelah ada pembayaran santunan ada mengundang dari Desa Bojong Koneng dan Desa Cijayanti Pemda sendiri yang memanggil, kepada PTP supata PTP membuat penjelasan klarifikasi sehingga terbitlah surat penegasan dari PTP;
 - Bahwa tidak ada addendum, itu setelah terbit sertipikat kemudian dari PTP menjelaskan bahwa sejak tanggal pelepasan itu ada suratnya, itu bukan addendum peralihan jadi tidak mungkin diadendum;
 - Bahwa perikatan, terus untuk pengukuran dilakukan 2 kali yaitu yang pertama dari PTP bulan Januari dan bulan Maret kemudian disusul lagi untuk penerbitan sertipikat di Desember;
2. Saksi AO DRAJAT.
- Bahwa saksi asli orang Desa Bojong Koneng;
 - Bahwa saksi pernah bekerja Di Desa Bojongkoneng sebagai Ketua RT pada tahun 2001;
 - Bahwa selain itu juga Saksi pernah sebagai Kaur Kepala Desa yaitu membantu Kades;
 - Bahwa pada saat itu nama Kadesnya Sar'I Hasan;
 - Bahwa saksi asli warga Bojongkoneng, saksi tahu di Bojongkoneng ada lahan PTP VIII;
 - Bahwa lahan PTP VIII dialihkan ke PT Light pada tahun 1990;

Halaman 170 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu ada pengukuran pada tahun 1990 dan Saksi ikut pada saat itu;
- Bahwa saksi ikut melakukan pengukuran diajak oleh Pak Kades;
- Bahwa pada saat dilokasi Saksi ikut proses pemasangan patok;
- Bahwa yang menunjukkan batas-batasnya adalah Kepala Desa dan aparat Desa;
- Bahwa pada saat pengukuran yang hadir dari PTP VIII, dari PT Light, dari BPN, dan Penggarap, sedangkan PT Fajar tidak ada;
- Bahwa hasil pengukurannya saksi tidak tahu;
- Bahwa yang diukur adalah wilayah Desa Bojongkoneng dan Desa Cijayanti;
- Bahwa untuk Desa Cijayanti yang ditunjuk batasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran di wilayah Desa Cijayanti dari aparat Desa ada datang kelokasi;
- Bahwa saksi satu kali ikut melakukan pengukuran;
- Bahwa pada tahun 1990 an itu Saksi ikut membantu Kades untuk pendataan tanah di Desa;
- Bahwa pada saat cek kelokasi, itu setelah pendataan kemudian pemasangan patok;
- Bahwa dicatat didesa tanah itu milik PT Light, tapi dirawat oleh desa;
- Bahwa PT Light memiliki tanah tersebut dasarnya catatan desa dan saksi ada diperlihatkan fotokopi peta oleh Kepala Desa;
- Bahwa bukti T.1/PR-5) merupakan peta yang diperlihatkan oleh Kepala Desa kepada saksi;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa ini karena dekat dengan rumah saksi;
- Bahwa diobjek sengketa ada dipasang patok-patok;
- Bahwa pada saat dilapangan kegiatan yang dilakukan selain pendataan yaitu pematokan dengan beton dan pemasangan pagar dengan menanam pohon bambu;
- Bahwa tanah milik PT Light ada dua lokasi yaitu di Desa Bojongkoneng dan Desa Cijayanti;
- Bahwa ada penggarapnya yaitu aslinya atau awalnya yang menggarap adalah Pak Bung dan Pak Niko;
- Bahwa Pak Wawan dan Pak Ence bukan penggarap diobjek sengketa ini;
- Bahwa bukti T.1/PT-41) yang menunjukan Pak Niko sebagai penggarap;
- Bahwa dari PT Light ada memberikan santunan kepada penggarap;
- Bahwa saksi tahu penggarap dikasih santunan oleh PT Light karena Pak Niko ada dipanggil untuk datang ke Desa;

Halaman 171 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di lokasi tersebut tidak ada milik pihak lain, itu milik PT Light Instrumenindo;
- Bahwa pada saat saksi melakukan pendataan tanah milik PT Light luasnya kurang lebih 451 hektar, di Desa Bojongkoneng dan Desa Cijayanti;
- Bahwa diobjek tersebut oleh penggarap ditanam berupa palawija;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Wawan dan Pak Ence;
- Bahwa saksi tidak bekerja di PT Light dan saksi tidak ada terima gaji dari PT Light;

3. Saksi SOPANDI.

- Bahwa saksi menjabat sebagai Sekdes di Desa Cijayanti sejak tahun 2003 sampai dengan awal 2016 dan berhenti karena pindah di Kecamatan;
- Bahwa saksi asli orang Cijayanti dan tidak pernah keluar atau pindah dari Desa Cijayanti;
- Bahwa objek atau tanah yang menjadi masalah ini ada di Bojongkoneng;
- Bahwa pada tahun 2003 saksi ada menemukan arsip berupa 2 (dua) lembar fotokopi surat dari PTP VIII yang isi surat tersebut pada intinya menjelaskan tentang pembagian luas tanah dan batas-batasnya;
- Bahwa pembagian tanah tersebut meliputi Kodya Bogor, PT Light, PT Fajar, PT Dasamas dan PT Bihaas Nusantara;
- Bahwa pembagian untuk Kodya Bogor seluas 32.000 sekian hektar, un tuk PT Light Instrumenindo seluas 4.500 sekian hektar, untuk PT Fajar seluas 1.100 hektar, untuk PT Dasamas seluas 100. Hektar dan untuk PT Bihaas Nusantara seluas 100 hektar;
- Bahwa tanah tersebut seluruhnya sebelumnya milik PTP VIII namun saksi tidak tahu luas seluruhnya;
- Bahwa dulu waktu saksi masih kecil PTP ada menanam karet ditanah tersebut;
- Bahwa PT Light Instrumenindo mendapatkan tanah dari PTP di Desa Cijayanti dan Desa Bojongkoneng;
- Bahwa PT Light Instrumenindo mendapatkan tanah yang paling luas adalah di Desa Cijayanti;
- Bahwa pihak mengetahui luas tanah yang didapat dilihat dari peta bidang dan dipeta bidang terlihat ada arsirannya;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Sekdes tidak peralihan atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui ada masalah antara PT Sentul City dengan PT Light Instrumenindo sejak 2 bulan yang lalu;

Halaman 172 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- Bahwa sejak Saksi menjabat sebagai Sekdes tidak pernah ada masalah antara PT Sentul City dengan PT Light Instrumenindo;
 - Bahwa batas Desa Cijayanti dengan Desa Bojongkoneng adalah sungai;
 - Bahwa Desa Cijayanti dan Desa Bojongkoneng dari dulu memang sudah ada dan tidak ada perubahan atau pemekaran wilayah;
 - Bahwa selama saksi menjabat sebagai Sekdes tidak ada perubahan tentang pembagian tanah tersebut;
 - Bahwa PT Light sudah bersertipikat;
 - Bahwa bukti T.I/PR-8 itu yang saksi lihat di desa pada saat Saksi menjabat sebagai Sekdes;
 - Bahwa sejak Saksi menjabat sebagai Sekdes dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2015 tidak ada perubahan desa;
 - Bahwa saksi kenal dengan Ao Sudrajat;
 - Bahwa saksi tidak tahu Pak Ao Sudrajat bekerja di Pemerintahan Desa, akan tetapi saksi kenal sebelum saksi menjabat sebagai Sekdes;
 - Bahwa objek tanah PT Light Instrumenindi dipergunakan untuk lapangan Golf dan yang lain digarap oleh warga;
 - Bahwa status PT Light dan PT Fajar bersertipikat;
 - Bahwa saksi ada mendengar ada masalah antara PT Fajar dengan PT Light pada tahun 1993;
 - Bahwa saksi tidak memperhatikan untuk PT Dasamas berapa luasnya, karena saksi hanya tahu luas untuk PT Light dan PT Fajar saja;
 - Bahwa PT Light lokasi tanahnya lebih banyak di Desa Cijayanti;
 - Bahwa surat bukti T.I/PR-8 itu acuan saksi untuk mengetahui batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tahu PT Light Instrumenindo statusnya sertipikat saksi pernah tanya, akan tetapi saksi tidak pernah melihat sertipikatnya;
4. Saksi Ahli Dr. Akhmad Budi Cahyono,S.H,M.H.
- Bahwa Ahli Pendidikan S-1 FH-UI Jakarta Lulus pada tahun 1998, S-2 Pascasarjana FH-UI Jakarta Lulus pada tahun 2002, S-3 Pascasarjana FH-UI Jakarta Lulus pada tahun 2015, Dosen FH-UI sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa Ahli selain sebagai pengajar juga sebagai narasumber, pengawas Notaris di Depok dan beberapa kali menjadi Ahli dipersidangan;
 - Bahwa Ahli mengetahui dasar gugatan ini yaitu mengenai Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 173 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengertian wanprestasi adalah prestasi buruk, bentuknya tidak dilaksanakan apa yang menjadi kewajiban, melaksanakan tapi tidak sesuai atau melanggar apa yang dijanjikan dan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur, baik aktif maupun pasif, melanggar hukum atas hak subjektif orang lain, melanggar kewajiban hukumnya dan harus dibuktikan dengan adanya kesalahan/lalai yang dalam hukum Perdata, sengaja/lalai hukumnya sama;
- Bahwa dalam praktek gugatan, penentuan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi berdasarkan apa yang dituntut yakni apabila pasti Wanprestasi didasarkan apa hubungan kontraktual sedangkan Perbuatan Melawan Hukum bisa saja bukan berdasarkan hubungan kontraktual, namun bisa terhadap pelanggaran hak subjektif orang lain, misalnya mengambil barang orang lain dan atau meluaki orang lain/ hak-hak lain yang dilindungi oleh hukum dan terdapat kerugian yang dialami;
- Bahwa kalau dalam sengketa pertanahan, yang dilanggar adalah hak keperdataannya dan yang harus dibuktikan adalah dengan yang dilakukan oleh penguasa;
- Bahwa melanggar hak subjektif orang lain yaitu melanggar hak kehormatan, hak kebendaan atau semua hak yang dilindungi oleh Undang-Undang, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa awalnya dianggap tanah perdata, namun berkembang dimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa masuk ke kewenangan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual;
- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum penguasa awalnya dituntut berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dalam perkembangannya memisahkan kompetensi peradilan untuk mengadili yang objeknya sudah masuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa apabila itu terkait dengan sengketa hak kebendaan itu kewenangan Pengadilan Negeri dan kalau terkait prosedur penerbitan sertipikat maka itu masuk kedalam PTUN;
- Bahwa terdapat dua bentuk perbuatan pemerintah yaitu bersegi satu perbuatan tersebut tidak memerlukan persetujuan dari pihak lain dan bersegi dua adalah perbuatan yang memerlukan persetujuan pihak lain, contoh dari perbuatan pemerintah bersegi satu adalah keputusan tata usaha negara yang dapat diputus oleh pemerintah sendiri dan untuk bersegi dua contohnya berupa perjanjian dimana salah satu pihaknya adalah pemerintah;

Halaman 174 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait dengan keberatan atas kepemilikan hak atas tanah, menurut Pasal 32 ayat (2) terkait keberatan selama 5 (lima) tahun, terkait keberatan terhadap hak atas tanah, setelah melewati 5 (lima) tahun maka tuntutan hilang dengan catatan beritikad baik;
- Bahwa kalau berbicara dengan itikad tidak baik itu seperti surat keterangan dipalsukan dan ada pihak yang dirugikan;
- Bahwa apabila tanah mendapatkan dari hibah atau waris dan dalam proses sertipikat ada kesalahan, maka kalau dalam jangka waktu yang ditentukan tidak ada keberatan, maka ahli waris itu hak milik mutlak;
- Bahwa terkait masalah tanah Ketika jaman belanda ada penggolongan hukum dan penggolongan penduduk, namun ketentuannya satu, kalau berbicara masalah jual beli itu berlaku hukum Perdata dan juga berlaku administrasi Negara;
- Bahwa terkait dengan perkara ini mengenai hak Ahli tidak paham atau tidak tahu, akan tetapi apabila tentang hak atas tanah itu seperti hak pakai, hak milik yaitu hak milik itu tidak ada jangka waktunya, kalau yang hak pakai itu ada jangka waktunya dan apabila hak guna sudah habis dapat diperpanjang;
- Bahwa menurut Ahli apabila tanah terlantar bisa mengajukan hak atau peralihan hak, jadi kalau ada pihak lain menguasai tanah itu, maka dia berhak mengajukan peralihan;
- Bahwa apabila ada masyarakat tidak menggunakan tentang peralihan hak atas tanah atau tanah garapan, maka pihak pemerintah harus turun tangan dalam hal ini;
- Bahwa apabila tanah tersebut sudah habis masa pakai atau guna, maka tanah dikembalikan kepada Negara, namun harus ada yang diprioritaskan untuk melakukannya, kalau peralihan HGU itu Ahli tahu karena itu hukumnya administrasi;
- Bahwa Perjanjian itu adalah suatu perjanjian suatu hubungan hukum yang mengikatkan satu dengan yang lainnya, maka itu ada perikatan;
- Bahwa dalam hal perjanjian pelepasan tanah itu harus dilakukan dihadapan Notaris dan peralihan hak itu antara pengalihan hak dengan penerima hak itu harus ada;
- Bahwa sebetulnya dalam perjanjian itu adalah itikad baik yaitu pertama digunakan untuk menafsirkan dan kedua untuk melengkapi perjanjian dan ketiga untuk finis, apabila ada perbedaan;
- Bahwa kalau sudah ada penegasan dari yang pelepasan hak itu yang dimaksud, berarti tidak ada penafsiran lagi atau perbedaan;

Halaman 175 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau merubah atau revisi yang sudah disepakati harus ada kesepakatan lagi atau kesepakatan Bersama;
 - Bahwa revisi surat pernyataan tersebut berlaku, apabila ada kesepakatan bersama, dan apabila ketentuan tersebut dilakukan sepihak saja maka tidak sah;
 - Bahwa kalau ada kekurangan, maka pihak tersebut menuntut kepada yang melepaskan tanah tersebut karena ada kekurangan atau tidak sesuai dengan perjanjian;
 - Bahwa suatu perselisihan yang para pihaknya telah sepakat menyelesaikan dengan cara berdamai, maka perjanjian perdamaian tersebut merupakan hukum yang mengikat bagi para pihak yang berselisih tersebut;
 - Bahwa apabila ada perbedaan lokasi objek nanti cukup dilakukan oleh para pihak, kalau penafsiran tidak perlu membuat surat perjanjian baru, tapi kalau perubahan maka harus ada kesepakatan;
 - Bahwa terkait dasar untuk memperoleh hak atas tanah, itu memungkinkan saja bisa menggunakan dengan peta bidang tanah, tetapi harus didukung dengan bukti-bukti hak yang lain;
 - Bahwa jika berbicara hak yang harus berdasarkan alat bukti yaitu berupa sertipikat, bahan pendukung sertipikat ada 2 yaitu data fisik dan yuridis;
 - Bahwa kalau perubahan dilakukan berdasarkan permohonan;
 - Bahwa yang mengeluarkan sertipikat adalah BPN dan apabila ada pihak yang keberatan maka melakukan gugatan atau tuntutan ke BPN;
 - Bahwa pihak ketiga melakukan penafsiran itu tidak bisa, terkecuali ada kesepakatan;
 - Bahwa penafsiran itu satu kesatuan dalam suatu perjanjian;
 - Bahwa kalau perubahan itu ada kesepakatan tapi kalau penafsiran itu ada perbedaan antara para pihak, cukup kesepakatan kedua belah pihak apabila ada perubahan;
5. Saksi Ahli Dr ZULFIKAR JUDGE,S.H,Sp.N.,M.Kn.
- Bahwa ahli Pendidikan S-1 FH-UI Depok Lulus tahun 1990, FH UI,Depok Program Spesialis Notariat dan Pertanahan Lulus tahun 2002, FH UI, Program Magister Kenotariatan (S.2) lulus tahun 2004, FH Universitas Borobudur, Jakarta Program Doktor (S3) lulus tahun 2021, Dosen Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta;
 - Bahwa ahli menjadi Ahli dalam bidang pertanahan;
 - Bahwa terkait dengan tanah di Indonesia yaitu : 1. Tanah jual beli dan 2 tanah yang ada perjanjian yaitu apabila 20 tahun tidak beroperasi, maka

Halaman 176 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

harus didaftarkan dan yang kebanyakan belum didaftarkan tanahnya, dengan adanya UUPA diberikan kesempatan untuk mengajukan pendaftaran, semua diatur dalam PP 24/1997, itu dalam konteks pendaftaran tanah mutlak kewenangan BPN berdasarkan Perpres 48/2020, Ketika sudah masuk pendaftaran tanah, maka sudah masuk tugas fungsi BPN;

- Bahwa apabila untuk perolehannya sendiri, itu masyarakat mengajukan permohonan, apakah itu tanah wakaf, tanah waris, jual beli atau hibah;
- Bahwa ada namanya peralihan hak atas tanah terdiri dari beberapa jenis yaitu peralihan hak dan permohonan hak, apabila ada yang akan membeli tanah tetapi tidak memiliki Hak Guna Usaha, maka harus mengadakan pelepasan hak berdasarkan perjanjian;
- Bahwa dalam Hak Guna Usaha, itu harus dilepaskan dulu yaitu pelepasan hak sebagai dasar untuk sertipikat dan itu pengurusan di BPN, disitu BPN untuk mengolah dalam hal prosedur tanah untuk memperoleh sertipikat, dan dilihat dari proses hukumnya yaitu dilihat dari posting dan dilihat di warkah yang ada di BPN, yang bersifat otentik, dalam jangka 5 tahun, dengan tujuan untuk kepastian hukum, makanya adanya publikasi untuk kepemilikan, permohonan pendaftaran tanah aka nada di BPN yang melakukan floating yang merupakan juru ukur;
- Bahwa terkait keberatan dalam jangka waktu 5 tahun yang tidak selalu diikuti, menurut pendapat Ahli das sollen dan das sein dalam hal ini hukum kita hukum positif di Indonesia, system hukum negative berisikan positif, jadi memberikan perlindungan terhadap orang yang sudah memiliki sertipikat;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan 5 tahun untuk terbitnya sertipikat yaitu apabila 5 tahun lebih memiliki hak tanah, itu tanah ada kepastian hukum tentang kepemilikan hak yaitu jaminan, makanya prosedurnya diumumkan dan setelah 5 tahun itu permohonannya, itu menjaga apabila ada keributan dengan hak kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa batas waktu 5 tahun itu menurut pendapat Ahli itu sudah objektif atau akurat dan itu sudah cocok datanya di BPN, apabila ada gugatan itu hak orang dan nanti dibuktikan dipersidangan;
- Bahwa pengaturan penerbitan sertipikat selama 5 tahun, tapi ada pihak yang keberatan, maka ada batas waktu untuk kepemilikan tanah tersebut yang cukup lama, akan tetapi apabila jangka 5 tahun itu sudah objektif, maka sudah bisa memiliki tanah/lahan tersebut;
- Bahwa ahli sudah 12 tahun menjadi Ahli di BAPENAS dibagian hukum dan sehari-hari juga sudah dibagian tanah;

Halaman 177 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari PTUN bisa lari ke pidana, karena kalau memang ada pemalsuan dokumen;
- Bahwa dalam perkara ini ada dimungkinkan ada perjanjian kepemilikan tanah tapi untuk prosedur sertipikat itu wewenang BPN, untuk pembagian atau peralihan Sebagian ada disebelah kiri, Sebagian sebelah bawah, itu gambarnya ada floating atau ukur dan nanti itu yang menentukan kepemilikan tanah, dan sekarang ada aplikasi tanahku itu diklik langsung muncul lokasi tanah kita;
- Bahwa apabila ada floating atau ukur dari BPN akan tetapi ada kekurangan itu diklaim ke PTP XI karena mendapatkan peralihan dari PTP, jadi pertanggung jawaban dari peralihan tersebut yaitu PTP;
- Bahwa dalam prosedur pelepasan hak itu yang dilibatkan adalah tim tanah yaitu Pemda karena yang punya asset Negara, unsur lain yaitu BPN, Notaris, dan didukung dengan data-data atau dokumen-dokumen;
- Bahwa BPN ikut dilibatkan dalam peralihan ini dasar hukumnya karena hubungannya dengan sertipikat;
- Bahwa menurut pendapat Ahli BPN harus dilibatkan karena itu merupakan apabila terjadi balik nama dan wajib untuk memfloating atau ukur ulang dan ada diberikan kesempatan apabila ada keberatan dikasih waktu 90 hari untuk menentukan batas-batas, kemudian 5 tahun untuk kepastian hukumnya, apabila sampai 10 tahun itu kadaluarsa;
- Bahwa Hak milik itu khusus perorangan, HGU adalah perkebunan, perhutanan, HGB adalah property, pembangunan dan ada hak pakai itu bisa menumpang di hak milik;
- Bahwa dari awal dari BPN tidak dilibatkan, tapi setelah terjadi peralihan baru dilakukan floating atau ukur ulang, apabila nantinya ada tumpang tindih, itu menurut pendapat Ahli itu tanah harus dipublikasikan dan dari BPN ada dasarnya yaitu data-data atau dokumen-dokumen diperiksa apakah sudah otentik, makanya harus dilihat dari data-data atau warkah yang ada di BPN, dan dari BPN juga dilakukan floating dan buku dilihat dari digital tapi petugas BPN melakukan pengukuran;
- Bahwa bukti kepemilikan tanah itu melalui proses yaitu dilihat lokasinya, diukur dan dicek data-datanya, apakah dasarnya peralihan haka tau ap aitu dan apabila ada masalah itu klarifikasi ke PTUN;
- Bahwa kewenangan BPN itu kalau masalah peta, masalah tanah dan pengukuran tanah;
- Bahwa masalah sertipikat ada, akan tetapi dengan peta apabila terbitnya peta mutlak kewenangan BPN, walaupun banyak peta yang diterbitkan oleh

Halaman 178 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak lain, namun tetap yang digunakan adalah peta atau surat ukur pejabat yang berwenang, hal ini diatur dalam pasal 2 dan 3 huruf b Perpres 38 tahun 2015 yaitu merupakan kewenangan BPN, terkait peta yang bukan terbit dari instansi yang berwenang itu dianggap sebagai petunjuk saja;

- Bahwa apabila ada terdapat tidak kesesuaian dan keberatan dengan sertipikat, maka mengajukan keberatan ke BPN karena itu sertipikat yang mengeluarkan BPN itu yang bertanggung jawab;
- Bahwa penyerobotan tanah adalah penguasa tanah, dan aparat yang bisa melakukan pengosongan karena tanpa hak menguasai lahan milik orang lain;
- Bahwa dilakukan penyerobotan tanah dilahan oleh pihak yang didahulukan mendapatkan sertipikat, itu apabila dia bisa membuktikan dengan sertipikat dan tidak mungkin penyerobotan tanah dilakukan oleh pihak yang memiliki hak terlebih dahulu;
- Bahwa perbedaan pelepasan tanah dan perjanjian tanah yaitu pelepasan itikad baik dalam perolehan hak dalam arti dia mempunyai perolehan hak itu dengan cara membeli dan dalam hal perjanjian itu wajib untuk beritikad baik karena itu diatur juga oleh pemerintah kita, dan sepanjang itu menjual dengan kesepakatan, maka dibuat akta odading atau damai, boleh saja sepanjang itu ada kesepakatan, karena ini ada kelemahan maka untuk jangka waktu 5 tahun memberikan solusi apabila ada pemalsuan dokumen atau yang aneh-aneh, maka kalau ada keberatan maka masuknya ke PTUN bukan ke PN;
- Bahwa kewenangan peta itu adalah BPN dan kalau memang itu sesuai prosedur maka tidak apa-apa jadi kalau menurut pendapat Ahli yang benar adalah peta yang pertama;
- Bahwa terkait dengan tumpang tindih, tapi yang bersangkutan memiliki sertipikat, itu terjadi sejauh mana pendaftaran tanahnya atau catatan di BPN;
- Bahwa terkait dengan Peta lokasi, itu bicara tentang kelembagaan, tapi itu BPN punya kewenangan dengan Peta, itu dulu sekarang digunakan tolak ukur, dan tolak ukur itu wewenang BPN;
- Bahwa pada awalnya dapat dari surat perjanjian antara 2 Perusahaan dan sudah ada sertipikat, tapi kalau tidak ada komlain, mungkin tidak ada masalah, dan Ahli sudah bilang dari awal apabila ada masalah pelepasan loaksinya di A tapi ada pihak mendaftarkan ke BPN, apabila diikuti administrasinya maka untuk keberatan dilakukan ke PTP bukan ke pihak orang lain;

Halaman 179 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- Bahwa azas perolehan hak yaitu data-data dan fakta-fakta yang ada misalnya berupa tanah dan dilihat dari data-data, ganti ruginya itu semua, ada mekanismenya dan aturannya serta ada tahap-tahapnya;
- Bahwa apabila pihak mengajukan permohonan, ada yang salah akan tetapi terbitlah sertifikat, maka itu cacat hukum tapi dilihat dari faktanya dulu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Tergugat II mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Surat Kepada Kepala Dinas Perpustakaan Dan Kearsipan Provinsi Jawa Barat di Bandung Nomor. 981/HK.04/HUKHAM tanggal 22 Februari 2022 Perihal: Permohonan Salinan/Berkas, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-1;
2. Asli dan fotokopi Surat Kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat di Bandung Nomor. 980/HK.04/HUKHAM tanggal 22 Februari Perihal: Permohonan Salinan/Berkas, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2;
3. Asli dan fotokopi Surat Kepada Kepala Biro Hukum Dan Hak Asasi Manusia Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat di Bandung Nomor. 1032/AR.03.02.02/PPK Perihal: Jawaban permohonan arsip, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Tergugat III mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-1;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 5 Agustus 2022 sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 2 Maret 2023 sebagaimana Berita Acara Sidang;

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

Halaman 180 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai tuntutan agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa secara teori ketentuan tuntutan provisi menurut Pasal 180 ayat (1) HIR Jo Pasal 53 Rv, mengisyaratkan Putusan Provisi adalah putusan berupa tindakan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului Putusan akhir dan tidak menyangkut materi pokok perkara, putusan provisi akan berlaku sampai Putusan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karenanya syarat tuntutan provisionil adalah:

1. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Harus mengemukakan dengan jelas tindakan sementara yang harus diputuskan;
3. Tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan tuntutan provisi, pada pokoknya Penggugat menuntut sebagai berikut:

- (2) Agar Turut Tergugat atau instansi lainnya yang berwenang untuk menunda permohonan apapun dari Tergugat I untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya atas obyek sengketa *a quo* sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- (3) Agar melarang Tergugat I untuk memasuki atau melakukan kegiatan apapun diatas obyek sengketa *a quo* dan/atau mengalihkan, menjaminkan atau mengadakan perjanjian atas obyek sengketa *a quo* kepada pihak manapun;

Menimbang, bahwa oleh karena sampai dengan Putusan *a quo* dibacakan, Penggugat tidak mengajukan bukti surat untuk membuktikan urgensi dan relevansi dikabulkannya tuntutan provisi tersebut, selain itu tuntutan provisi angka 3 juga dituntut oleh Penggugat dalam petitum gugatan angka 13, maka tuntutan provisi angka 3 tersebut secara teori menyalahi ketentuan Pasal 180 ayat (1) Jo Pasal 53 Rv, bahwa putusan provisi tindakan sementara, hanya berlaku sampai dengan Putusan berkekuatan tetap, terlebih

Halaman 181 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

lagi dari hasil Pemeriksaan setempat obyek yang disengketakan saat ini dikuasai secara fisik oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi dari Penggugat tidak berdasar sehingga harus ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai tuntutan sebagai berikut:

1. Agar tindakan Tergugat I yang memasukkan Objek Sengketa *aquo* dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
2. Agar tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
3. Agar tindakan Tergugat III yang telah memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengajukan eksepsi, sebagai berikut:

1. Eksepsi kewenangan mengadili absolut

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan mengadili absolut dari Para Tergugat, telah dijatuhkan Putusan Sela pada tanggal 16 Juni 2022, dengan amar berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tentang kewenangan absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

2. Eksepsi Peremptoria (Peremtoir Exceptie) Karena Shgb No. 1/Bojong Koneng Yang Diminta Oleh Penggugat Agar Dinyatakan Cacat Hukum, Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Faktanya

Halaman 182 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudah Lama Shgb No. 1/Bojong Koneng Berakhir Dan Tidak Berlaku Lagi Sejak Tanggal 09 Desember 2011.

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi ini, dengan mengemukakan sebagai berikut;

- Bahwa dari petitum gugatannya pada angka 12 halaman 25 Gugatan a quo maksud dan tujuan PENGGUGAT adalah meminta kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT I tidak sah atau Cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibatnya.
- Bahwa perlu diketahui SHGB No. 1/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT I diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1991 dan berakhir tanggal 09 Desember 2011.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas gugatan PENGGUGAT PEREMTORIA (*PEREMTOIR EXCEPTIE*) karena SHGB No. 1/Bojong Koneng yang diminta ke Pengadilan Negeri Cibinong oleh PENGGUGAT agar dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat FAKTANYA SUDAH LAMA BERAKHIR DAN TIDAK BERLAKU LAGI sejak tanggal 09 Desember 2011 dan saat ini telah terbit beberapa SHGB diantaranya SHGB No. 2422/Bojong Koneng, tetapi beberapa SHGB baru tersebut tidak dijadikan sebagai objek gugatan, sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi dan Repliknya, pada pokoknya menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut atau menyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa hal tersebut sudah memasuki materi pokok gugatan yang harus dibuktikan oleh para pihak melalui pembuktian dipersidangan, sehingga tidak akan Majelis Hakim pertimbangan lebih lanjut, dengan demikian eksepsi gugatan Penggugat PEREMTORIA (*PEREMTOIR EXCEPTIE*) dari Tergugat I dinilai tidak cukup berdasar sehingga ditolak;

3. Eksepsi kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yaitu tidak memasukkan PT. Panggung Interprise, Bupati Bogor, Notaris BRA Mahyastoeti Notonagoro, SH., dan tidak memasukkan pemilik bangunan liar sebagai Tergugat dalam gugatan a quo;

Halaman 183 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi dan Repliknya, pada pokoknya menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut atau menyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi dari Tergugat I dan tanggapan Penggugat dalam Repliknya, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa secara teori Hukum Acara Perdata, surat gugatan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan *error in persona*, apabila karena keliru orang yang digugat atau gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), terkait hal tersebut, berpedoman pada teori "*legitima persona standi in judicio*", maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak Penggugat ataupun Tergugat, teori ini "*legitima persona standi in judicio*" berkaitan erat dengan salah satu syarat formil dari gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 8 Rv, yaitu gugatan harus mempunyai dasar hukum (*rechtsgronden*), artinya gugatan harus ditujukan kepada Tergugat yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan atau obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dengan berpedoman pada teori "*legitima persona standi in judicio*" maka adalah menjadi hak dari Penggugat untuk tidak menggugat PT. Panggung Interprise, Bupati Bogor, Notaris BRA Mahyastoeti Notonagoro, SH dan pemilik villa, mengenai relevansinya pihak PT. Panggung Interprise, Bupati Bogor, Notaris BRA Mahyastoeti Notonagoro, SH dan pemilik villa dengan materi pokok gugatan *a quo* maka harus dibuktikan ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan PT. Panggung Interprise, Bupati Bogor, Notaris BRA Mahyastoeti Notonagoro, SH., pemilik villa ataupun hubungan hukumnya dengan obyek yang disengketakan, dan hal tersebut sudah memasuki materi pokok gugatan yang harus dibuktikan oleh para pihak melalui pembuktian dipersidangan, sehingga tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dari Tergugat I dinilai tidak cukup berdasar sehingga ditolak;

4. Eksepsi gugatan Penggugat salah menentukan peran PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) dalam perkara *a quo* seharusnya sebagai Tergugat bukan Turut Tergugat

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi bahwa seharusnya PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) ditarik

Halaman 184 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat bukan Turut Tergugat, dengan mengemukakan sebagai berikut;

- Bahwa dalam angka 19 gugatan a quo jelas bahwa PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) memiliki peran aktif dalam perkara a quo dimana PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) selain hak atas tanahnya dijual kepada Penggugat juga menjual kepada Tergugat I, sehingga jelas peran PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) dalam perkara a quo melakukan perbuatan aktif sehingga seharusnya bukan sebagai Turut Tergugat tetapi sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut atau menyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan bahwa Penggugat tidak mempermasalahkan mengenai perjanjian pelepasan tanah antara Turut Tergugat dengan Tergugat I ataupun area tanah yang dialihkan berdasarkan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi dari Tergugat I dan tanggapan Penggugat dalam Repliknya, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada pada teori Hukum Acara Perdata, yaitu teori "*legitima persona standi in judicio*", maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak Penggugat ataupun Tergugat, maka adalah menjadi hak dari Penggugat untuk mendudukkan PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, mengenai urgensinya PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) dalam materi pokok gugatan a quo, harus dibuktikan melalui pembuktian dipersidangan dan bukan lagi mengenai formalitas surat gugatan sebagaimana Pasal 8 Rv, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat beralasan untuk ditolak;

5. Eksepsi gugatan Penggugat salah pihak yang digugat (*Error In Persona*)

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat salah pihak yang digugat (*Error In Persona*), dengan mengemukakan sebagai berikut:

Tergugat I:

Halaman 185 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dalam perbaikan gugatannya menyebutkan PT Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) sebagai pihak Turut Tergugat;
- Bahwa Tergugat I mendapatkan hak obyek gugatan *a quo* berasal dari PT Perkebunan XI bukan PT Perkebunan Nusantara XI;
- Bahwa antara PT Perkebunan XI dengan PT Perkebunan Nusantara XI adalah subyek hukum yang berbeda, dimana PT Perkebunan XI saat ini tidak ada lagi karena sudah melebur dengan PT Perkebunan XII dan PT Perkebunan XIII menjadi PT Perkebunan Nusantara VII berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 1996 sedangkan PT Perkebunan Nusantara

Tergugat II:

- Bahwa Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan, serta Keputusan No. 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 tentang Izin Lokasi Penggugat yang disebutkan Penggugat tidak tersimpan pada arsip Tergugat II, karena hal ini bukan merupakan kewenangan yang melekat dan dimiliki oleh Tergugat II;
- Bahwa pengurusan dan pemberian hak tanah, hal tersebut merupakan pelimpahan wewenang kepada instansi vertikal di wilayah yang dalam hal ini adalah Tergugat III, maka jelas Tergugat II tidak memiliki kewenangan atributif melainkan kewenangan dari Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut atau menyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi dari Tergugat I dan tanggapan Penggugat dalam Repliknya, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut teori Hukum Acara Perdata, esensi Turut Tergugat dalam suatu gugatan adalah subyek hukum yang tidak menguasai obyek yang disengketakan dan tidak dituntut untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya pihak dalam gugatan namun wajib tunduk dan taat pada isi Putusan, sehingga kepadanya tidak dapat dituntut dijatuhi hukuman pokok atau tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ataupun perbuatan wanprestasi, dan sesuai teori "*legitima persona standi in judicio*" adalah menjadi hak dari Penggugat untuk mendudukkan PT Perkebunan VIII (dahulu PT Perkebunan Nusantara XI) sebagai Turut Tergugat dan mengenai

Halaman 186 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar atau tidaknya dalil jawaban Tergugat I mengenai asal perolehan Tergugat I atas obyek yang disengketakan yaitu dari PT Perkebunan XI ataukah PT Perkebunan Nusantara XI tidak menjadikan gugatan *a quo* salah pihak yang digugat (*Error In Persona*), dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut dinilai tidak berdasar sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai eksepsi gugatan Penggugat *error in persona* dari Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berpedoman pada teori "*legitima persona standi in judicio*" adalah hak Penggugat untuk menarik Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, mengenai benar tidaknya dalil Penggugat tersebut mengenai adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II terkait SK Pemberian HGB Tergugat I oleh Tergugat II atas obyek yang disengketakan, sudah memasuki materi pokok gugatan dan haruslah dibuktikan oleh Penggugat dan Tergugat II melalui pembuktian, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi gugatan Penggugat *error in persona* dari Tergugat II tidak berdasar sehingga ditolak;

6. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak Yang Digugat (*Error In Persona*).

Menimbang, bahwa Tergugat I, mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat salah pihak yang digugat (*Error In Persona*), dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT dalam perbaikan gugatannya menyebutkan PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (dahulu PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI) sebagai pihak TURUT TERGUGAT.
- Bahwa TERGUGAT I mendapatkan hak tanah objek gugatan *a quo* berasal dari PT. PERKEBUNAN XI bukan PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI.
- Bahwa antara PT. PERKEBUNAN XI dengan PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI adalah subyek hukum yang berbeda, dimana PT. PERKEBUNAN XI saat ini tidak ada lagi karena sudah melebur dengan PT. PERKEBUNAN XII dan PT. PERKEBUNAN XIII menjadi PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1996, sedangkan PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI saat ini masih ada dan merupakan hasil peleburan dari PT PERKEBUNAN XX dan PT PERKEBUNAN XXIV XXV berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1996.

Halaman 187 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas PENGGUGAT salah pihak, karena PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XI tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara a quo.
- Berdasarkan hal tersebut di atas jelas Gugatan PENGGUGAT SALAH PIHAK YANG DIGUGAT (*ERROR IN PERSONA*), sehingga gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut atau menyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai eksepsi gugatan Penggugat *error in persona* dari Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berpedoman pada teori "*legitima persona standi in judicio*" adalah hak Penggugat untuk menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan a quo, mengenai benar tidaknya dalil Penggugat tersebut, sudah memasuki materi pokok gugatan dan haruslah dibuktikan oleh Penggugat dan Tergugat II melalui pembuktian, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi gugatan Penggugat *error in persona* dari Tergugat II tidak berdasar sehingga ditolak;

7. Eksepsi Diskualifikasi In Person

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan dengan obyek tanah seluas ±10,2483 HAK MILIK TERGUGAT I, dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa obyek gugatan Penggugat adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari Turut Tergugat berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990;
- Bahwa atas seluruh tanah yang diperoleh oleh Tergugat I dari Turut Tergugat tersebut semuanyata telah terbit SHGB tahun 1991, dan Sertifikat tersebut sudah pernah diperpanjang (± 29 tahun tanah tanah a quo telah bersertifikat Hak Guna Bangunan) dan selama itu tidak pernah digugat ke Pengadilan;
- Bahwa PENGGUGAT pernah mengaku-akui tanah TERGUGAT I yang merupakan bagian dari Tanah SHGB No. 1/Bojong Koneng dan saat ini menjadi SHGB No. 2422/Bojong Koneng, dan untuk menyelesaikan

Halaman 188 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

masalah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maka pada tanggal 21 Februari 1995 dibuat KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang dibuat dihadapan Komandan Korem 061/Suryakencana selaku Pembantu Bakortanasda Wilayah II Bogor yang disaksikan oleh Muspida Kabupaten DT.II Bogor serta Dinas/Instansi terkait, yang pada intinya "PENGGUGAT dan TERGUGAT I menyerahkan penyelesaian masalah tanah a quo kepada MUSPIDA KABUPATEN BOGOR".

- Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama Antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maka Muspida Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 dimana dalam Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki, pada halaman 7-8 huruf K dimana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (KADAR SUMINTAPURA, SH.) menyatakan :

"Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertifikat HGB kepada PT. FAJAR MARGA PERMAI seluas 1100 Ha dan kepada PT. LIGHT INSTRUMENINDO seluas 422 Ha, karena yang 28 Ha telah diserahkan kepada SUWENO". (dikutip sesuai aslinya).

Artinya luasan tanah PENGGUGAT maupun TERGUGAT I sudah sesuai yang diperoleh dari TURUT TERGUGAT.

- Bahwa lalu dari Notulen a quo diambil keputusan berupa Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor, diantaranya sebagai berikut :

1. BAHWA PENYELESAIAN MASALAH ANTARA PT. FAJAR MARGA PERMAI DENGAN PT. LIGHT INSTRUMENINDO DIDASARKAN KEPADA BATAS DAN LUASAN YANG TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HGB DARI MASING-MASING BADAN HUKUM SERTA PETA YANG TELAH DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR;
2. BAHWA KEDUA BADAN HUKUM TERSEBUT (PT. FAJAR MARGA PERMAI MAUPUN PT. LIGHT INSTRUMENINDO TIDAK DIBENARKAN MELAKUKAN KEGIATAN FISIK DALAM BENTUK APAPUN DILUAR AREAL YANG TELAH DITETAPKAN DALAM SERTIPIKAT HGB MASING-MASING;

Halaman 189 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- Bahwa demikian juga kesimpulan dari Rapat Koordinasi pada tanggal 20 Juni 1995 (*vide- Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 pada halaman 3 angka 3 huruf a*) diantaranya :
 - b. PT. FAJAR MARGA PERMAI dan PT. LIGHT INSTRUMENINDO harus tunduk pada hasil ukur/peta situasi yang tercantum dalam sertipikat HGB masing-masing. (dikutip sesuai aslinya).
- Bahwa KESEPAKATAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tanggal 21 Februari 1995, maka Muspida Kabupaten Bogor mengadakan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang dibuat Notulen Musyawarah a quo yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki dan Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) Kabupaten DT. II Bogor, pada tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani seluruh unsur MUSPIDA Kabupaten DT. II Bogor adalah hukum bagi PARA PIHAK khususnya Bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT I berdasarkan asas *pacta sunt servanda* pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPer yang mengatur:
 - 2. *Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;*
 - 3. *Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.*
- Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas tak ada lagi kekurangan tanah baik milik PENGGUGAT dan TERGUGAT I, OLEH KARENA ITU JELAS PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGGUGAT TERGUGAT I ATAS TANAH DI DESA BOJONG SELUAS ±10,2483 HA, SEHINGGA HARUS DISKUALIFIKASI (*GEMIS AANHOEDANIGHEID*) maka gugatan a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut atau menyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi dari Tergugat I dan tanggapan Penggugat dalam Repliknya, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berpedoman pada teori "*legitima persona standi in judicio*" adalah hak dari Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada

Halaman 190 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang dirasa melanggar hak Penggugat karena sesuai Pasal 8 Rv, gugatan harus diajukan kepada subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat atau kepentingan hukum dengan obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat bahwa obyek yang disengketakan yaitu satu bidang tanah seluas $\pm 10,2483$ Ha yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991 dan Tergugat I mensertifikatkan obyek yang disengketakan tersebut dan sebagaimana dalil jawaban Tergugat I bahwa obyek gugatan Penggugat adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari Turut Tergugat berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990, dan atas seluruh tanah yang diperoleh oleh Tergugat I dari Turut Tergugat tersebut semuanya telah terbit SHGB sejak tahun 1991 atas nama Tergugat I, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat dasar Penggugat mengajukan gugatan adalah kepentingan hukum Penggugat atas obyek yang disengketakan sesuai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991, mengenai benar tidaknya dalil kepemilikan Penggugat tersebut harus dibuktikan mengenai keabsahan alas hak Penggugat maupun alas hak Tergugat I oleh para pihak melalui pembuktian dipersidangan dan sudah masuk dalam materi pokok gugatan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I tersebut tidak berdasar sehingga ditolak;

8. Eksepsi gugatan Penggugat salah obyek (*Error In Objecto*)

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat salah obyek (*Error In Objecto*) dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang diklaim Penggugat adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari PT Panggung Interprise berada di Desa Cijayanti, sementara tanah yang diklaim oleh Penggugat berada di Desa Bojong Koneng yang merupakan bagian dari SHGB No. 1/Bojong Koneng yang diperoleh Tergugat I bukan dari PT Panggung Interprise namun dari Turut Tergugat ;

Halaman 191 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya, pada pokoknya agar eksepsi Tergugat I ditolak atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi Tergugat I dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat, telah jelas bahwa obyek yang disengketakan oleh Penggugat berupa satu bidang tanah seluas ± 10,2483 Ha yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat I tidak berdasar sehingga ditolak;

9. Eksepsi gugatan Penggugat daluwarsa

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat daluwarsa, dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa perlu diketahui SHGB No. 1/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT I diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1991 dan berakhir tanggal 09 Desember 2011.
- Bahwa tanah SHGB No. 1/Bojong Koneng diperoleh TERGUGAT I dari TURUT TERGUGAT berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 di tandatangani oleh DIREKTUR UTAMA TURUT TERGUGAT, dimana tanah yang diperoleh TERGUGAT I.
- Bahwa oleh karena tanah tersebut TERGUGAT I peroleh dari tahun 1990, sementara Penggugat mengajukan gugatan pada tahun 2021, maka TERGUGAT I telah memiliki dan menguasai dari tahun 1990 sampai tahun 2022 kurang lebih 31 tahun lamanya.
- Bahwa sementara Penggugat mengajukan gugatannya pada tanggal 15 November 2021 yang berarti gugatan Penggugat tersebut sudah ±29 tahun dari penerbitan SHGB No. 1/Bojong Koneng, sehingga gugatan *a quo* telah melewati batas waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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

Halaman 192 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

- Bahwa oleh karena tidak ada keberatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya SHGB No. 1/Bojong Koneng atas nama TERGUGAT diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1991 berarti SHGB a quo sudah sah secara hukum sesuai prosedur hukum dan ketentuan yang berlaku, dan pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya eksepsi dari Tergugat I harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa secara teori Hukum Acara Perdata, daluwarsa mengajukan gugatan hak kepemilikan atas suatu tanah sesuai Pasal 1967 KUH Perdata, yang menyebutkan: "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedahkkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak lagipula tidak dapatlah diajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk";

Menimbang, bahwa oleh karena materi pokok gugatan *a quo* adalah mengenai dalil kepemilikan atas satu bidang tanah seluas ± 10,2483 Ha yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991 dan Tergugat I mensertifikatkan obyek yang disengketakan tersebut dan sebagaimana dalil jawaban Tergugat I bahwa obyek gugatan Penggugat adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari Turut Tergugat berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990, dan atas seluruh tanah yang diperoleh oleh Tergugat I dari Turut Tergugat tersebut semuanya telah terbit SHGB sejak tahun 1991 atas nama Tergugat I, dengan demikian Majelis Hakim sependapat dengan Penggugat yaitu meskipun atas obyek yang disengketakan telah terbit SHGB atas nama Tergugat I namun harus dibuktikan

Halaman 193 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I mengenai keabsahan alas haknya dan lamanya penguasaan fisik oleh Tergugat I atas obyek yang disengketakan tersebut sehingga hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan melalui pembuktian, dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak berdasar sehingga ditolak;

10. Eksepsi Gugatan OBSCUUR LIBEL karena salah menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi obyek gugatan.

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat OBSCUUR LIBEL, dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT telah salah menyebutkan batas sebelah Selatan pada objek gugatan, sebelah Selatan objek gugatan bukan berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2405/Bojong Koneng atas nama PENGGUGAT MELAINKAN BERBATASAN DENGAN SUNGAI CIKEAS, kesalahan tersebut menyebabkan formulasi gugatan tidak terang dan tidak jelas yang berakibat kepada tidak terpenuhinya syarat formilnya, yang benar adalah gugatan harus jelas batas-batas tanah yang menjadi objek gugatan, sehingga tidak terdapat kekeliruan terhadap tanah *a quo*, seandainya gugatan ini dikabulkan, maka putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*Non Executable*) oleh karena tidak dapat diketahui secara jelas yang mana sebenarnya tanah dan bangunan yang disebutkan dalam gugatan tersebut disebabkan kekeliruan pada batas-batasnya.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya eksepsi dari Tergugat I harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa hal tersebut sudah memasuki materi pokok gugatan yang harus dibuktikan oleh para pihak melalui pembuktian dipersidangan, sehingga tidak akan Majelis Hakim pertimbangan lebih lanjut, dengan demikian eksepsi gugatan Penggugat OBSCUUR LIBEL dari Tergugat I dinilai tidak cukup berdasar sehingga ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai tuntutan sebagai berikut:

1. Agar tindakan Tergugat I yang memasukkan Objek Sengketa *aquo* dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 194 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Agar tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
3. Agar tindakan Tergugat III yang telah memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai sangkalan atas dalil gugatan Penggugat oleh karenanya agar gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, dengan alasan:

- bahwa obyek gugatan Penggugat adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari Turut Tergugat berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah Bo. XI.TA/PERJ/130/1989 tanggal 28 Oktober 1989 Jo ADENDUM No. XI.TA/Add/Perj/54/1990 tanggal 20 April 1990, dan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 antara Turut Tergugat dan Tergugat I dan Surat Turut Tergugat No. XI.KI/SN/232/1992 tanggal 06 Maret 1992 perihal Pelepasan Hak Guna Usaha Lahan PT Perkebunan XI Pasir Maung kepada Tergugat I, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 182 dan No. 183 tertanggal 26 November 1990, dan Surat No. XI.TA/SN/754/1990 tanggal 10 Juli 1990 perihal Penjelasan pembagian Areal PTP XI Kebun Pasir Maung dan Kesepakatan Bersama Antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 21 Februari 1995, dan Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 dan Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Provinsi Jawa Barat No. 593.5/SK.175-BKPM/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I, sehingga pensertifikatan obyek sengketa sebagaimana SHGB No. 1/Bojong Koneng dan atas seluruh tanah yang diperoleh oleh Tergugat I dari Turut Tergugat tersebut semuanya telah terbit SHGB sejak tahun 1991 atas nama Tergugat;
- Bahwa Tergugat I menolak tuntutan ganti rugi materiil;
- Bahwa Tergugat I menolak tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak dalil Penggugat karena Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 195 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak seluruh dalil Penggugat karena tindakan Tergugat III memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah tindakan administratif Tergugat III dalam melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana Undang-Undang dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Jo Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Jo Pasal 2 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

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

- Bahwa obyek yang disengketakan terletak di areal bekas perkebunan Pasir Maung PT Perkebunan XI di Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor;
- Bahwa obyek yang disengketakan adalah obyek yang merupakan bagian dari obyek pelepasan hak antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagaimana Akta Pelepasan Hak atas tanah tanggal 24 Mei 1991 dan yang tumpang tindih dengan obyek yang merupakan bagian dari obyek pelepasan hak berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 antara Turut Tergugat dan Tergugat I;
- Bahwa atas obyek yang disengketakan telah terbit tanda bukti hak atas nama pemegang hak: Tergugat I yaitu SHGB No. 1/Bojong Koneng kemudian dipecah menjadi beberapa SHGB;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah keabsahan hak guna bangunan Penggugat dan Tergugat I atas obyek yang disengketakan yang merupakan bagian dari obyek pelepasan hak Turut Tergugat tersebut?"

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada masing-masing pihak, yaitu Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan, sebaliknya Para Tergugat berkewajiban membuktikan dalil sangkalannya;

Halaman 196 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati jawab jinawab Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, ada perbedaan luas obyek yang disengketakan antara dalil Penggugat dengan dalil Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat, karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah keabsahan hak guna bangunan Penggugat dan Tergugat I atas obyek yang disengketakan yang merupakan bagian dari obyek pelepasan hak Turut Tergugat, bukan mempersoalkan lokasi obyek yang disengketakan yaitu di Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor, sedangkan dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, telah terbit tanda bukti hak, awalnya telah terbit tanda bukti hak atas nama pemegang hak: Tergugat I, yaitu SGHB Nomor 1/Bojong Koneng terbit tahun 1991, kemudian dipecah menjadi beberapa bagian salah satunya atas obyek yang disengketakan telah terbit SHGB No. 2422, yang mana atas obyek yang tercatat yang menjadi bagian pada SHGB No. 2422, maka luas obyek yang disengketakan merujuk pada bagian luas yang tercatat pada SHGB No. 2422, oleh karena Penggugat pada surat gugatannya yang mana pada pokoknya mempersoalkan obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat dan Penggugat tumpang tindih dengan obyek SHGB Tergugat I dan pada salah satu petitum pokoknya angka 12 menuntut agar SHGB Tergugat I agar dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian Majelis Hakim menetapkan luas obyek yang disengketakan merupakan bagian luas obyek yang tercatat pada SGHB No. 2422 atas nama Tergugat I, maka berpedoman pada bukti P-9, P-13A, T.I/PR-17, dan T.I/PR-18 serta hasil Pemeriksaan Setempat data fisik obyek yang disengketakan berupa sebidang tanah bekas HGU Turut Tergugat Perkebunan Pasir Maung yang terletak di Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor seluas \pm 10,2483 Ha yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2408/Bojong Koneng atas nama Penggugat;
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2391/Bojong Koneng, keduanya atas nama Penggugat;

Halaman 197 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2405/Bojong Koneng atas nama Penggugat; dan
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan area Tergugat I.

untuk selanjutnya disebut Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat, pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan keabsahan Hak Guna Bangunan Penggugat dan Tergugat I atas obyek sengketa, dengan mempertimbangkan petitum angka 8, pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat berhak atas obyek sengketa yang diperoleh berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991 antara Turut Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua, yang mana sesuai Pasal 1 Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991, disebutkan Turut Tergugat melepaskan/menyerahkan kepada Penggugat dan Penggugat menerima pelepasan/penyerahan dari Turut Tergugat segala hak dan kepentingan atas tanah sebagian area Perkebunan Pasir Maung dan Pasir Karet seluas \pm 1.100 Ha (seribu seratus hektar) yang terletak di Desa Babakan Madang, Sumur Batu, Cijayanti, Karang Tengah, Citaringgul dan Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat yang diperoleh Turut Tergugat sedangkan Tergugat I menyangkalnya menurut dalil sangkalannya Tergugat I pemilik obyek sengketa yang merupakan bagian tanah yang diperoleh Tergugat I dari Turut Tergugat berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 antara Turut Tergugat dan Tergugat I dan Surat Turut Tergugat No. XI.KI/SN/232/1992 tanggal 06 Maret 1992 perihal Pelepasan Hak Guna Usaha Lahan PT Perkebunan XI Pasir Maung kepada Tergugat I kemudian terbit SHGB atas nama Tergugat I Konvensi, sebagaimana SHGB No. 2422/Bojong Koneng;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti Penggugat Konvensi, pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai peralihan keabsahan hak dari PT Fajar Marga Permai ke PT Sentul City, Tbk, sebagaimana dibuktikan Penggugat, yaitu bukti P-1 s/d P-5, yang mana atas bukti P-1 s/d P-5 sepanjang persidangan tidak disangkal oleh Para Tergugat oleh karenanya sah menurut hukum, sehingga semua asset yang diperoleh dari perbuatan hukum yang

Halaman 198 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan PT Fajar Marga Permai Jo PT. Royal Sentul Highlands Corporation Jo PT. Bukit Sentul hingga kemudian ke PT Sentul City, Tbk (Penggugat Konvensi) beralih menjadi asset Penggugat ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi untuk membuktikan keabsahan Hak Guna Bangunannya yaitu bukti P-10 berupa 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, bukti P-11 berupa Surat Bupati Kepala Daerah II Bogor No. 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 21 April 1990, bukti P-12 berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990, bukti P-13A berupa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991, bukti P-13B berupa Keputusan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1078/HGB/BPN/1993 tentang Pemberian HGB;

Menimbang, bahwa Pasal 1925 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR, pada pokoknya menggariskan yang sama, bahwa pengakuan yang diberikan didepan Hakim menghasilkan bukti sempurna terhadap baik pribadi orang yang memberikan pengakuan maupun terhadap orang yang dikuasakan khusus untuk memberikan pengakuan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti Penggugat Hak Guna Bangunannya yaitu P-10, P-11, P-12, P-13A, P-13B berupa fotocopy dari fotocopy namun terhadap isinya tidak disangkal oleh Tergugat I mengenai adanya perbuatan hukum/pelepasan hak Turut Tergugat ke Penggugat tersebut yang disangkal oleh Tergugat I adalah obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat kepada Penggugat tidak berada pada lokasi yang sama dengan obyek pelepasan hak Turut Tergugat kepada Tergugat I, bahkan Tergugat II dalam jawabannya secara tegas menguraikan riwayat pemberian hak guna bangunan atas obyek sengketa Penggugat, yang pada intinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang mana kekuatan pembuktian dari suatu pengakuan atas dalil Penggugat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*vide* Pasal 1925 KUH Perdata/Pasal 174 HIR)

Menimbang, bahwa dari data yuridis bukti P-13B bahwa dasar pemberian hak guna bangunan dari Menteri Agraria atas tanah kepada Penggugat seluas 1.100 Ha/11.000.000 m² meliputi Desa Sumur Batu, Desa Cijayanti, Desa Babakan Madang, Desa Citaringgul dan Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kabupaten Bogor, salah satu dasar pemberian hak guna bangunan tersebut berdasarkan Ijin lokasi dan pembebasan tanah dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor:

Halaman 199 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 (*vide* bukti P-11, P-12), dan yang menjadi dasar pemberian ijin lokasi dan pembebasan lahan oleh Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XII.TA/PERJ/37/1990 atas tanah 1.100 Ha/11.000.000 m² meliputi Desa Sumur Batu, Desa Cijayanti, Desa Babakan Madang, Desa Citaringgul dan Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang (dahulu Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor (*vide* bukti P-8, P-10), kemudian pelepasan hak dari Turut Tergugat Konvensi ke Penggugat dituangkan pada Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991 (*vide* bukti P-13A);

Menimbang, bahwa dari P-10, P-11, P-12, P-13A, P13B tersebut, baik data yuridis dan data fisik obyek yang dimohonkan ijin lokasi dan pembebasan lahan dengan hak guna bangunan Penggugat isinya saling bersesuaian dengan data fisik dan data yuridis dari akta perbuatan hukumnya, yaitu Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XII.TA/PERJ/37/1990 Jo Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991, sehingga diperoleh fakta, bahwa obyek sengketa yang merupakan bagian dari obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat kepada Penggugat sebagaimana Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XII.TA/PERJ/37/1990 Jo Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991 yang telah ditandatangani telah mendapat hak guna bangunan dari Menteri Agraria sejak tahun 1993, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat sebagai pemegang hak guna bangunan yang sah menurut hukum atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti Tergugat I, pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat I untuk membuktikan dalil keabsahan Hak Guna Bangunannya yaitu bukti T.I/PR-1 berupa Surat Turut Tergugat No. XI.KI/SN/232/1992 tanggal 06 Maret 1992, T.I/PR-5 berupa Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990, bukti T.I/PR-6 berupa Addendum No. XI.K.I/Add/Perj/55/1991 tanggal 29 November 1991, bukti T.I/PR-7 berupa Surat Permohonan No. 400/866/KPKAB/1990, tanggal 2 Juni 1990 Perihal: Permohonan Penjelasan Pembagian Areal PTP. XI/Kebun Pasir Maung. (BPN Kab Bogor), bukti T.I/PR-8 berupa Surat PT. Perkebunan XI No : XI.TA/SN/754/1990 tanggal 10 Juli 1990, Perihal : Penjelasan Pembagian Areal PTP. XI Kebun Pasir Maung, bukti T.I/PR-9 berupa Hasil Penelitian Lapang Aspek Tata Guna Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 591.1/16-157/Kp.Kab/ tanggal 13 Juli 1990, yang dikeluarkan oleh Kepala

Halaman 200 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor U.b Kepala Seksi Penatagunaan Tanah, bukti T.I/PR-10 berupa Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor, nomor 593.82/321- Pem/Kp.TGT, tanggal 26 Juli 1990, Perihal Rekomendasi Permohonan Izin lokasi/pembebasan tanah seluas ± 400 Ha, untuk agrowisata/pondok wisata An. PT. Light Instrumenindo, bukti T.I/PR-11 berupa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 182 tanggal 26 Nopember 1990, yang dibuat oleh Notaris di Jakarta, Notaris B.R. AY. Mahyastoeti Notonagoro S.H, bukti T.I/PR-12 berupa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 183 tanggal 26 Nopember 1990, yang dibuat oleh Notaris di Jakarta, Notaris B.R. AY. Mahyastoeti Notonagoro S.H, bukti T.I/PR-13 berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 593/SK. 392-BKPM/1990, Tanggal 29 Nopember 1990, bukti T.I/PR-14 berupa Surat Keputusan Kepala Pertanahan Nasional No. 25-VIII-1991 Tanggal 22 November 1991, bukti T.I/PR-15 berupa Surat No. 593.5/1360- BKPM, Perihal Permohonan Hak Guna Bangunan a.n. Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (B.K.P.M.D), bukti T.I/PR-16 berupa Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Propinsi Jawa Barat No. 593.5/SK.175 - BKPM /1991, tanggal 26 November 1991, tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I, bukti T.I/PR-17 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng, bukti T.I/PR-18 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2422/Bojong Koneng, , bukti T.I/PR-20 berupa Kesepakatan Bersama antara PT. Fajar Marga Permai dengan PT. Light Instrumenindo, tanggal 21 Februari 1995, yang dibuat dihadapan Komandan Korem 061/Suryakencana selaku Pembantu Bakortanasda Wilayah II Bogor yang disaksikan oleh Muspida Kabupaten DT.II Bogor serta Dinas/Instansi terkait, bukti T.I/PR-21 berupa Notulen Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA), tanggal 03 Agustus 1995 yang ditandatangani Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor H. Moh. Masduki, bukti T.I/PR-22 berupa fotocopy Kesepakatan Musyawarah Pimpinan Daerah (MUSPIDA) KAB DT. II Bogor tanggal 03 Agustus 1995;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Tergugat I atas obyek sengketa telah terbit tanda bukti hak, yang pertama tahun 1991 terbit SGHB No. 1/Bojong Koneng, kemudian dipecah setelah meneliti dan mencermati bukti T.I/PR-17, T.I/PR-18, dasar penerbitan SHGB No. 1/Bojong Koneng sebagai tanda bukti hak awal obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUH Perdata, menyebutkan sebagai berikut:

Halaman 201 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

- (1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh 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 telah 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 Sertipikat tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.I/PR-5 fakta bahwa obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat ke Tergugat I berupa Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990, yang dibuat dan ditandatangani oleh Drs. H.E. Kosim Sukanda selaku Direktur Utama PT Perkebunan XI dan Muljadi Sendjaja selaku Direktur Utama PT. Light Instrumemindo, disepakati area pelepasan haknya adalah Desa Cijayanti, sedangkan sesuai T.I/PR-6, berupa Addendum Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 disepakati mengenai perubahan luas obyek pelepasan hak yang awalnya 305.000 Ha menjadi luasnya 313.5001 Ha tidak ada mengenai perubahan area pelepasan hak, begitu pula pada Pasal 3 Akta Pelepasan Hak No. 182 dan Pasal 3 Akta Pelepasan Hak No. 183 dari Turut Tergugat ke Tergugat I areal pelepasan hak: Desa Cijayanti Kecamatan Citeureup (sekarang Kecamatan Babakan Madang) Kabupaten Bogor (*vide* bukti T.I/PR-11 dan bukti T.I/PR-12), sedangkan yang dijadikan dasar oleh Tergugat I perubahan area obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat ke Tergugat I yaitu Surat Turut Tergugat No. XI.KI/SN/232/1992 tanggal 06 Maret 1992, Surat No. XI.TA/SN/754/1990 tanggal 10 Juli 1990

Halaman 202 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal Penjelasan pembagian Areal PTP XI Kebun Pasir Maung, dan Kesepakatan Bersama Antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 21 Februari 2015, dan Notulen MUSPIDA tanggal 03 Agustus 1995 (*vide* bukti T.I/PR-21) dikaitkan dengan keterangan Saksi Ipung Handoko, Saksi Ao Derajat, dan Saksi Sopandi yang menerangkan yang sama bahwa dasar dimasukkannya area di Desa Bojong Koneng menjadi bagian area pelepasan hak dari Turut Tergugat adalah Surat Turut Tergugat No. XI.KI/SN/232/1992 tanggal 06 Maret 1992, dan hasil pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Muspida pada tahun 1995;

Menimbang, bahwa mengutip pendapat Ahli yang dihadirkan Tergugat I Konvensi, yaitu Ahli Dr. Akhmad Budi Cahyono, SH., MH yang pada pokoknya bahwa perjanjian itu adalah suatu perjanjian suatu hubungan hukum yang mengikat satu dengan yang lainnya, suatu perselisihan yang para pihaknya telah sepakat menyelesaikan dengan berdamai maka perjanjian damai merupakan hukum bagi pihak tersebut, dan Ahli Dr. Zulfikar Judge, SH., Sp.N., MKn, yang pada pokoknya bukti kepemilikan adalah Sertifikat sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam penjelasannya sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Majelis Hakim sependapat dengan pendapat Ahli Dr. Akhmad Budi Cahyono, SH., MH mengenai berlakunya *asas pacta sunt servanda* dalam suatu perjanjian, namun setelah meneliti bukti T.I/PR-1 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bukti T.I/PR-1 tersebut adalah Surat Pernyataan sepihak dari Turut Tergugat, bukan berupa perjanjian kesepakatan antara yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat dengan Tergugat I sebagai tanda persetujuan atas isi bukti T.I/PR-1, maka isi dari bukti T.I/PR-1 tidak berlaku mengikat kepada Tergugat I terlebih surat dari Turut Tergugat tersebut terbit pada tahun 1992 yaitu terbit setelah penandatanganan kesepakatan Akta Pelepasan Hak No. 183 (*vide* bukti T.I/PR-12) dan setelah pemberian Hak Guna Bangunan oleh Tergugat II ke Tergugat I yang terbit pada tahun 1991 (*vide* bukti T.I/PR-16) oleh karenanya sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata, isi dari Surat Turut Tergugat No. XI.KI/SN/232/1992 tanggal 06 Maret 1992 tidak berlaku mengikat terhadap pihak lain selain Turut Tergugat selaku pihak yang membuat dan menandatangani sendiri surat tersebut, termasuk juga tidak berlaku mengikat kepada Tergugat I, maka dapat disimpulkan bahwa obyek sengketa yang

Halaman 203 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

terletak di Desa Bojong Koneng bukan termasuk/menjadi bagian dari obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat ke Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan diatas, Akta Pelepasan Hak No 183 dan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 Jo Addendum Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tidak berlaku mengikat atas obyek sengketa, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Tergugat I tidak mempunyai hak atas obyek sengketa bukan termasuk/menjadi bagian dari obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat ke Tergugat I;

Menimbang, bahwa begitu pula mengenai kesepakatan damai yang didalilkan Tergugat I tersebut, setelah meneliti dan mencermati bukti T.I/PR-20 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I terkait areal pelepasan hak dari Turut Tergugat untuk area Desa Cijayanti bukan mengenai Desa Bojong Koneng atas obyek sengketa tidak termasuk dalam obyek kesepakatan perdamaian antara Penggugat dan Tergugat I, dan mencermati bukti T.I/PR-21 dan T.I/PR-22 tersebut, bukan suatu perjanjian kesepakatan dan tidak ada tanda tangan dari PT Fajar Marga Permai saat itu sebagai tanda persetujuannya terhadap isi yang tertuang pada T.I/PR-21 dan T.I/PR-22, dengan demikian Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa permohonan ijin lokasi dan pemberian hak guna bangunan atas obyek sengketa tidak berdasar karena tanpa seijin Penggugat;

Menimbang, bahwa obyek sengketa yang merupakan bagian dari obyek yang tercatat pada SGHB No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I, yang kemudian dipecah-pecah, yang mana setelah meneliti dan mencermati SHGB No. 1/Bojong Koneng (*vide* bukti T.I/PR-17) sebagai tanda bukti hak asal atas hak guna bangunan Tergugat I, artinya dasar penerbitan SHGB No. 1/Bojong Koneng adalah pendaftaran hak guna bangunan Tergugat I sebagaimana Surat Keputusan Tergugat III No. 593.5/SK.175-BKPMD/1991 tanggal 26 November 1991 sebagaimana bukti T.I/PR-16, yang mana setelah meneliti T.I/PR-16 salah satu dasar penerbitan Surat Keputusan Tergugat III No. 593.5/SK.175-BKPMD/1991 tanggal 26 November 1991 tersebut adalah Akta Pelepasan Hak No. 183 (*vide* bukti T.I/PR-12);

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya bahwa Akta Pelepasan Hak No. 183 dan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 Jo Addendum Surat Perikatan Untuk Melakukan

Halaman 204 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 dinyatakan tidak berlaku mengikat atas obyek sengketa, dan Tergugat I tidak mempunyai hak atas obyek sengketa bukan termasuk/menjadi bagian dari obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat ke Tergugat I;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sejalan Dr. Zulfikar Judge, SH., Sp.N., MKn, bahwa Sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang data yuridis dan data fisiknya benar, oleh karena data yuridis dan data fisik yang dijadikan dasar pendaftaran hak guna bangunan pada SHGB No. 1/Bojong Koneng Jo SHGB No. 2422/Bojong Koneng bertentangan dengan Akta Perbuatan hukum/akta pelepasan hak dari Turut Tergugat yaitu dimohonkan oleh Tergugat I yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk mengajukan permohonan ijin lokasi dan pembebasan lahan atas obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat sekalipun saat ini Tergugat I memegang ijin prinsip atas obyek sengketa yaitu SHGB No 2422/Bojong Koneng namun karena cacat substansinya/data yuridis dan data fisik tidak benar, maka tanda bukti hak Tergugat I atas obyek sengketa tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas obyek sengketa, dengan demikian Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil keabsahan hak guna bangunannya tersebut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti T.I/PR-45 s/d T.I/PR-75 adalah bukti surat terkait pembayaran santunan oleh Tergugat I kepada penggarap di Desa Cijayanti dan Desa Bojong Koneng, dikaitkan dengan keterangan Saksi Aok Soedrajat, Saksi Supandi dan Saksi Ipung Handoko, yang pada pokoknya menerangkan yang sama, bahwa Tergugat I telah memberikan santunan kepada para penggarap di Desa Cijayanti dan Desa Bojong Koneng, namun sebagaimana dalil jawaban Tergugat I bahwa obyek sengketa yang merupakan bagian dari obyek pelepasan hak yang diperoleh Tergugat I berasal dari Turut Tergugat (*vide* bukti T.I/PR-1, T.I-PR-5 s/d T.I/PR-8);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I/PR-23 s/d T.I/PR-79 dan keterangan Saksi-Saksi, yaitu Saksi Ipung Handoko, saksi Aok Soedrajat, dan Saksi Supandi tidak dapat membuktikan dalil keabsahan hak Tergugat I atas obyek sengketa, dan tidak dapat membuktikan dalil keabsahan hak Penggugat atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, atas bukti Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana

Halaman 205 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas obyek sengketa, dengan demikian petitum angka 8 beralasan sehingga dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2, angka 3, angka 4 akan Majelis Hakim pertimbangkan sekaligus, pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa secara teori Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, yang menjadi unsur-unsur "Perbuatan Melawan Hukum", yaitu:

1. Perbuatan Melanggar Hukum;

Yang dimaksud perbuatan melanggar hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar hukum/melawan hukum, sebagai berikut:

- 1) Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum, termasuk tapi tidak terbatas pada hak bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya;
- 3) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis termasuk hukum publik;
- 4) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral sebagaimana Pasal 1335 KUH Perdata, Pasal 1337 KUH Perdata;
- 5) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, kriteria ini bersumber pada hukum tidak tertulis, yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

2. Kesalahan

Yang dimaksud dengan kesalahan ini ada 2 (dua), yaitu:

- 1) Kesengajaan, maksudnya ada kesadaran yang orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain;
- 2) Kealpaan, berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;

3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Halaman 206 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul;

Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

4. Ada kerugian, secara teori KUH Perdata tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena perbuatan melawan hukum, maka menurut Yurisprudensi ketentuan tentang ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan melawan hukum;

Kerugian disini, dibagi 2 (dua), yaitu:

- 1) Kerugian materiil,
- 2) Kerugian immateriil

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya bahwa Penggugat telah dinyatakan sebagai pemegang hak guna yang sah menurut hukum atas obyek sengketa, dan telah terbukti bahwa dalil sangkalan Tergugat I tidak berdasar karena obyek sengketa yang tercatat pada SHGB No. 1/Bojong Koneng sengketa bukan termasuk dalam obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat ke Tergugat I, dengan demikian perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja memasukkan obyek sengketa yang bukan hak Tergugat I untuk dimohonkan menjadi bagian dari obyek pemberian hak guna bangunan oleh Tergugat III ke Tergugat I sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng tahun 1991 atas nama Tergugat I yang kemudian dipecah-pecah atas nama Tergugat I, telah melanggar hak subyektif dari Penggugat selaku pemegang hak guna yang sah atas obyek sengketa dan menimbulkan kerugian antara lain Penggugat tidak dapat mendaftarkan haknya sehingga Penggugat tidak dapat mensertifikatkan hak guna bangunannya;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I yang mensertifikatkan obyek sengketa yang bukan haknya dan tanpa alas hak yang sah, tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga melanggar Pasal 1365 KUH Perdata dan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, terbukti bahwa Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I atas obyek sengketa yang terbit berdasarkan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/38/1990 tanggal 11 April 1990 Jo Addendum No.

Halaman 207 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XI.K.I/Add/Perj/55/1991 tanggal 29 November 1991, yang mana obyek sengketa tidak termasuk dalam obyek pelepasan hak dari Turut Tergugat ke Tergugat I, maka ketidaktelitian/kealpaan Tergugat II yang tidak meneliti data yuridis dan data fisik obyek sengketa sehingga menjadi bagian dari obyek pemberian hak guna bangunan Turut Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat II telah melanggar hak subyektif dari Penggugat selaku pemegang hak guna yang sah atas obyek sengketa dan menimbulkan kerugian antara lain Penggugat tidak dapat mendaftarkan haknya sehingga Penggugat tidak dapat mensertifikatkan hak guna bangunannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, perbuatan Tergugat II menerbitkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dengan demikian perbuatan Tergugat II tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, menyebutkan: "Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan/pembaharuan dan menerima pelepasan hak gunan bangunan atas tanah Negara kepada warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang:

1. luas tanahnya tidak melebihi 2.000 m² (dua ribu meterpersegi) dan;
2. jangka waktunya tidak lebih dari 20 (dua puluh) tahun";

Menimbang, bahwa mengambil alih pertimbangan sebelumnya, bahwa perbuatan Tergugat II menerbitkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dan perbuatan Tergugat II tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka perbuatan ketidak hati-hatian/ketidaktelitian Tergugat III memproses hak guna bangunan yang diperoleh Tergugat I dengan mendasarkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 dan kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I yang kemudian dipecah-pecah telah melanggar hak subyektif dari Penggugat selaku pemegang hak guna yang sah atas obyek sengketa dan menimbulkan kerugian antara lain Penggugat tidak dapat mendaftarkan haknya sehingga Penggugat tidak dapat mensertifikatkan hak guna bangunannya;

Halaman 208 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat III yang telah memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I yang kemudian dipecah-pecah atas nama Tergugat I telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dengan demikian perbuatan Tergugat III tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 beralasan sehingga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, angka 6, angka 7, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sekaligus, pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat telah dinyatakan sebagai pemegang hak guna bangunan atas obyek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria No. 1078/HGB/BPN/93 kepada Penggugatatas tanah seluas 1.100Ha/11.000.000 m2 meliputi Desa Sumur Batu, Desa Cijayanti, Desa Babakan Madang (dahulu Citeureup) Kabupaten Bogor, salah satu dasar pemberian hak guna bangunan tersebutberdasarkan Ijin Lokasi dan pembebasan tanah dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 593.82/SK.2428-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 (*vide* bukti P-11, P-12) dan yang menjadi dasar pemberian ijin lokasi dan pembebasan lahan adalah akta perbuatan hukumnya yaitu akta pelepasan hak dari Turut Tergugat ke Penggugatberdasarkan Surat Perikatan untuk melakukan pelepasan/penyerahan dan penerimaan hak atas tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990 jo Akta pelepasan hak atas tanah tanggal 24 Mei 1991;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Rekomendasi Permohonan Izin Lokasi/Pembebasan Tanah seluas ±1.300 Ha berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 21 April 1990, Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990 tanggal 1 Mei 1990 antara Turut Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua dan Izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor: 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 atas nama Penggugat adalah sah menurut hokum, dengan demikian petitum angka 5, angka 6 dan angka 7 berdasar sehingga dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada pokoknya sebagai berikut;

Halaman 209 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya bahwa Majelis Hakim telah menetapkan data fisik dari obyek sengketa, yaitu satu bidang tanah seluas $\pm 10,2483$ Ha yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2408/Bojong Koneng atas nama Penggugat;
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2391/Bojong Koneng, keduanya atas nama Penggugat;
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2405/Bojong Koneng atas nama Penggugat; dan
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan area Tergugat I.

Menimbang, bahwa dikabulkannya petitum angka 8 dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemegang hak yang sah atas obyek sengketa, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat petitum angka 9 beralasan sehingga dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, bahwa Penggugat telah dinyatakan sebagai pemegang hak yang sah atas obyek sengketa, namun mengenai tuntutan “agar Penggugat berhak untuk melakukan segala tindakan sebagaimana layaknya seorang pemilik”, terhadap tuntutan tersebut, oleh karena tidak merujuk secara khusus tindakan seperti apa yang dituntut oleh Penggugat maka tuntutan tersebut tidak beralasan, sedangkan mengenai tuntutan “agar Penggugat berhak mengajukan persertifikatan obyek sengketa *a quo* atas nama Penggugat”, terhadap tuntutan ini Majelis Hakim berpendapat sebagaimana pertimbangan sebelumnya Penggugat telah dinyatakan sebagai pemegang hak yang sah atas obyek sengketa oleh karenanya Penggugat mempunyai hak prioritas untuk mendaftarkan hak guna bangunannya tersebut;

Halaman 210 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 10 beralasan sehingga berdasar untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan petitum angka 3, yaitu perbuatan Tergugat II menerbitkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 yang diterbitkan oleh Tergugat II cacat administrasi sehingga sudah sepatutnya Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang pemberian hak guna bangunan kepada Tergugat I dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian petitum angka 11 beralasan sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, oleh karena Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang pemberian hak guna bangunan kepada Tergugat I telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka segala akta yang terbit dengan mendasarkan Surat Keputusan No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng yang merupakan tanda bukti hak guna bangunan atas nama Tergugat I yang kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng dipecah-pecah sudah sepatutnya dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian petitum angka 12 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 13, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemegang hak yang sah atas obyek sengketa, maka segala kegiatan yang dilakukan oleh pihak lain selain Penggugat harus sejijn Penggugat, dengan demikian petitum angka 13 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 14, yaitu tuntutan ganti rugi materiil dan ganti rugi immateriil akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 211 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil dari Penggugat tersebut, sebagaimana pertimbangan sebelumnya bahwa Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dan secara teori memang dimungkinkan bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi materiil dan immateriil, namun setelah meneliti dan mencermati dari bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu P-1 s/d P-27 tersebut, hanya bukti P-24 untuk membuktikan kerugiannya, yang mana terhadap bukti P-24 tersebut Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut berupa akta pernyataan sepihak dari Penggugat tanpa disertai faktur, nota atau bukti surat pengeluaran lainnya, dan dari keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada satupun dari Para Saksi tersebut yang memberikan keterangan yang memperkuat isi dari bukti P-24, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan rincian besaran kerugian baik materiil maupun immateriil yang diderita Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 14 tidak berdasar sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 15, Majelis Hakim berpendapat mengenai tuntutan tersebut adalah konsekuensi hukum dari dijatuhkannya suatu Putusan tidak hanya bagi Tergugat namun juga Turut Tergugat yang wajib untuk tunduk dan patuh pada isi Putusan, sehingga dengan demikian petitum angka 15 adalah berdasar untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terkait petitum Penggugat angka 16, akan dipertimbangkan pada bagian "DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI" di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 17, yaitu tuntutan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa syarat-syarat Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) menurut Pasal 180 ayat (1) HIR Jo SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) pada pokoknya Hakim tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;

Halaman 212 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah Putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya Putusan Provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inchracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari bukti P-1 s/d P-27 tersebut disangkal isinya oleh Para Tergugat oleh karenanya berpedoman Pasal 180 ayat (1) HIR Jo SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), Majelis Hakim berpendapat tuntutan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) tidak berdasar sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas seluruh petitum gugatan Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, pada pokoknya mengenai tuntutan sebagai berikut:

- 1). Agar Tergugat Rekonvensi dahulu Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 2). Agar Tergugat Rekonvensi dahulu Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil yang totalnya sebesar Rp.125.017.000.000.000,00 (seratus dua puluh lima trilyun tujuh belas milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi pokok gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan syarat formil suatu gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan

Halaman 213 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI Tahun 2008, pada bagian (L) halaman 59, diatur sebagai berikut:

1. Gugatan Rekonvensi menurut Pasal 132 a HIR dapat diajukan dalam setiap perkara, kecuali:
 1. Penggugat dalam gugatan asal menuntut tentang sifat, sedangkan gugatan Rekonvensi mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya;
 2. Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa gugatan dalam rekonvensi dalam hubungannya dengan pokok sengketa (kompetensi absolut)
 3. Dalam perkara tentang pelaksanaan suatu Putusan Hakim;
2. Gugatan Rekonvensi harus diajukan bersama-sama dengan jawaban pertama (Pasal 132 b HIR/Pasal 158 RBg);
3. Jika dalam persidangan tingkat pertama tidak diajukan gugatan dalam rekonvensi, maka hal itu tidak dapat diajukan kemudian dalam tingkat banding tidak dapat diajukan gugatan Rekonvensi;
4. Gugatan dalam Konvensi dan Rekonvensi diperiksa dan diputus dalam satu Putusan, kecuali apabila menurut pendapat Hakim salah satu dari gugatan dapat diputus terlebih dahulu;
5. Gugatan Rekonvensi hanya boleh diterima apabila berhubungan dengan gugatan Konvensi;
6. Apabila gugatan Konvensi dicabut, maka gugatan Rekonvensi tidak dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi, yang mana pada identitas para pihak dari gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. PT LIGHT INSTRUMENINDO sebagai Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I Konvensi;
2. PT SENTUL CITY Tbk. (dh. PT FAJAR MARGA PERMAI) sebagai Tergugat Rekonvensi dahulu Penggugat Konvensi;
3. GUBERNUR JAWA BARAT sebagai Turut Tergugat I Rekonvensi dahulu Tergugat II Konvensi;
4. KEMENTERIAN ATR/BPN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR sebagai Turut Tergugat II Rekonvensi dahulu Tergugat III Konvensi;
5. PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (dh. PT PERKEBUNAN XI) sebagai Turut Tergugat III Rekonvensi dahulu Turut Tergugat Konvensi;

Halaman 214 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi *aquo*, Penggugat Rekonvensi yang semula Tergugat I Konvensi, selain mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, juga mengajukan gugatan kepada mereka yang semula sama-sama menjadi Tergugat Konvensi/Tergugat asal ataupun Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sekalipun dalam gugatan Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, dan Turut Tergugat Konvensi hanya dijadikan sebagai Para Turut Tergugat Rekonvensi, yang mana sekalipun esensi dari Turut Tergugat dalam suatu gugatan hanya untuk lengkapnya pihak dalam suatu gugatan, dan tidak dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, namun berpedoman pada makna gugatan Rekonvensi sebagai suatu gugatan balik oleh Tergugat Konvensi kepada Penggugat asal/Penggugat Konvensi, artinya yang dapat dijadikan sebagai pihak dalam suatu gugatan Rekonvensi seharusnya hanyalah Penggugat asal yaitu Penggugat Konvensi yang dijadikan Tergugat Rekonvensi, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bertentangan dengan tertib Hukum Acara Perdata (*vide* Pasal 132a HIR);

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, oleh karena gugatan Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil, maka mengenai materi pokok perkara gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut, dan sebagai konsekuensi hukum karena gugatan Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ketentuan Pasal 132a HIR, maka beralasan jika gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, dan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersama Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi akan dihukum untuk membayar biaya perkara, yang hingga putusan ini diucapkan jumlahnya sebagaimana tertera dalam amar putusan di bawah ini;

Halaman 215 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

Memperhatikan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pasal-pasal dalam HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I yang memasukkan Objek Sengketa *aquo* dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat III yang telah memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Rekomendasi Permohonan Izin Lokasi/Pembebasan Tanah seluas \pm 1.300 Ha berdasarkan Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor: 593.82/226-Pem/KP-PGT tanggal 21 April 1990 ("Izin Prinsip Penggugat") atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan/Penyerahan Dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. XI.TA/PERJ/37/1990 tanggal 1 Mei 1990 antara Turut Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua adalah sah menurut hukum;
7. Menyatakan Izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Tergugat II Nomor: 593.82/SK.2482-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 ("Izin Lokasi Penggugat") untuk areal seluas \pm 1.300 Ha atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum;
8. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 24 Mei 1991 antara Turut Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA dan Penggugat sebagai PIHAK KEDUA adalah sah menurut hukum;

Halaman 216 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Obyek Sengketa *a quo* yaitu satu bidang tanah seluas \pm 10,2483 Ha yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 1991 yang saat ini secara administratif terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dahulu secara administratif terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2408/Bojong Koneng atas nama Penggugat;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2412/Bojong Koneng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2391/Bojong Koneng, keduanya atas nama Penggugat;
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan area Hak Guna Bangunan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2405/Bojong Koneng atas nama Penggugat; dan
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan area Tergugat I;
10. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan segala tindakan sebagaimana layaknya seorang pemilik, termasuk mengajukan pensertifikatan Obyek Sengketa *a quo* atas nama Penggugat;
11. Menyatakan Surat Keputusan Tergugat II No. 593.5/SK.175-BMPAAD/1991 tanggal 26 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya;
12. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Bojong Koneng atas nama Tergugat I tidak sah atau cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
13. Menyatakan Tergugat I dilarang untuk melakukan kegiatan apapun di atas maupun terhadap Obyek Sengketa;
14. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
15. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 217 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.676.000,00 (tiga juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2023, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dhian Febriandari, S.H., M.H., dan Erlinawati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 3 April 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Suprapti, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Erlinawati, SH.

Panitera Pengganti,

Suprapti

Rincian biaya perkara:

- Biaya pendaftaran gugatan	: Rp	30.000,00
- Biaya pemberkasan ATK	: Rp.	75.000,00
- Biaya panggilan	: Rp.	1.920.000,00
- PNBP panggilan	: Rp.	50.000,00
- Biaya pemberitahuan putusan sela	: Rp.	120.000,00
- Biaya kirim wesel	: Rp.	60.000,00
- Biaya kirim pos	: Rp.	111.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.000.000,00
- PNBP PS	: Rp.	10.000,00

Halaman 218 dari 219 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/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

- Biaya pemberitahuan Pemeriksaan Setempat	: Rp.	150.000,00	
- PNBP pemberitahuan putusan sela	: Rp.	10.000,00	
- Biaya Transport Ke Kantor Pos	: Rp.	120.000,00	
- Meterai putusan	: Rp.	10.000,00	
- Redaksi putusan	: Rp.	10.000,00	+
Jumlah	: Rp.	3.676.000,00	

(tiga juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

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)