



**PUTUSAN**

**Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bogor yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ny. Nur Helis**, bertempat tinggal di Bedahan, RT. 001 RW. 001 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Insidentil yang bernama Andes Soesman, S.H., yang beralamat di Dusun Sukahurip RT 001 RW 001 Desa Legok Kaler, Kecamatan Paseh, Kabupaten Sumedang, berdasarkan Surat Izin Kuasa Insidentil Nomor 06/HK/IZ/2022/PN Bgr yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 17 Mei 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Kementerian Kesehatan Republik Indonesia**, berkedudukan di Jl HR Rasuna Said Blok X5 Kav. 4-9 Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Rahmat, S.H., M.H., Prahardian Priatama, S.H., M.Kes, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor HK.05.02/Menkes/494/2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bogor dibawah Nomor 479/SK/HK/2022/PN Bgr pada tanggal 27 Juli 2022, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor**, berkedudukan di Jalan A.Yani No 41, Kota Bogor, Jawa Barat 16128, dalam hal ini diwakili oleh Nike Gifitriani, S.Kom, Prabu Yudha Pratama, S.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2767/ST-32.71/VIII/2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan negeri Bogor dibawah Nomor 507/SK/HK/2022/PN

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bgr pada tanggal 10 Agustus 2022, sebagai

## **Tergugat II;**

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 20 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 21 Juni 2022 dalam Register Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### **I. LEGAL STANDING PENGGUGAT**

1. Bahwa Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum ini, diajukan oleh Ny.Nur Helis, sebagai ahli waris almarhum Bob Goldman berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Cibinong Nomor:891/Pdt.P/2020/PA.Cbn. (BUKTI P-1)
2. Bahwa Bob Goldman adalah Warga Negara Indonesia Keturunan Belanda telah meninggal dunia di Sumedang, Tanggal 27 Mei 2019, sesuai dengan Surat Keterangan Kematian dari Rumah Sakit Umum Daerah Sumedang Nomor : 445/993/IPJ/V/2019 tanggal 11 Juni 2019, dan kemudian dicatatkan dalam akta kematian Nomor 3201-KM- 21082019-004, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Pemerintah Kabupaten Bogor. (BUKTI P-2)
3. Bahwa Almarhum Bob Goldman (Suami Penggugat) telah memiliki :
  - a. Surat Keterangan Hak Mewaris dari Balai Harta Peninggalan Kementerian Hukum dan HAM Kantor Wilayah DKI Jakarta Nomor:W.10.AHU.AHU.1- 089.AH.06.09 Tahun 2014/08/III, tanggal 26 Februari 2014. – dari almarhum John Henry Van Blommestein. . (BUKTI P-3)
  - b. Surat Pengukuhan / Penegasan Hak Mewaris Nyi Mas Entjeh Siti Aminah/John Henry Van Blommestein, NV.Blommkring Gouvernement Nederlandse Indie dari Balai Harta Peninggalan Kementerian Hukum dan HAM Kantor Wilayah DKI Jakarta Nomor:W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-130 tertanggal 20 November 2014 . (BUKTI P-4)
  - c. Telah dinyatakan Sah sebagai Pewaris Nyi Mas Entjeh Siti Aminah / John Henry Van Blommestein ; dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

*Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Perkara 331/PDT/2020/PT.DKI Tanggal 07 September 2020, dan telah berkekuatan hukum tetap in craht van gewisjde . (BUKTI P-5)

## II. OBYEK GUGATAN

1. Bahwa sejak sebelumnya suami Ny Nur Helis (almarhum Bob Goldman, Warga Negara Indonesia Keturunan Belanda) mengetahui dengan pasti bahwa tanah yang menjadi obyek perkara adalah tanah Bekas Hak Barat peninggalan Kakek nya, yang meninggal di Bandung. Karena ada padanya Bukti Tertulis *Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, *Meetbrief* (Surat ukur) No. 15/1918 yang terletak dahulu dikenal sebagai *Residentee Preanger* (Karesidenan Parahyangan), *Regentschap Bandoeng* (Kabupaten Bandung ), *District Buitenzorg* (Kademangan Bogor), Desa Tegalsari, yang sekarang dikenal terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.
2. Bahwa yang menjadi obyek perkara aquo adalah dengan sebidang tanah Bekas Hak Barat dengan Bukti Tertulis Hak lama yaitu ; *Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, *Meetbrief* (Surat ukur) No. 15/1918 yang terletak dahulu dikenal sebagai *Residentee Preanger* (Karesidenan Parahyangan), *Regentschap Bandoeng* (Kabupaten Bandung ), *District Buitenzorg* ( Kademangan Bogor ), Desa Tegalsari, yang sekarang dikenal terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat,dengan batas-batas sebagai berikut :

## III. BATAS TANAH OBYEK PERKARA

1. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2022, telah dilakukan upaya validasi *Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150, di lokasi obyek perkara, dan terdapat kesesuaian berdasarkan Rupa Bumi dengan data pembanding dari Badan Informasi Geoparsial, dan kesimpulan hasil validasi tersebut disampaikan dalam suatu bentuk laporan oleh ahli geodesi bersertifikat ahli dari Badan Pertanahan Nasiona Kementrian Agraria dan Tata Ruang. (BUKTI P-6)
2. Bahwa batas Tanah yang menjadi obyek perkara aquo, tersusun dalam tabel 1 berikut ini :

TABEL 1

### BATAS TANAH DALAM ACTA VAN EIGENDOM NOMOR 150

Batas Utara	Jalan Menuju Perumahan Menteng Asri
-------------	-------------------------------------

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



Batas Selatan	Jalan Manunggal
Batas Barat Daya (antara barat dan utara)	Sungai Cidepit
Batas Timur Tenggara (antara timur dan selatan)	Sungai Cikeumeuh

#### IV. UPAYA HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum lain sebelum melakukan gugatan aquo yaitu :
  - a. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG  
Perkara Nomor: 93/G/2019/PTUN-BDG  
Dicabut oleh Kami sebagai Penggugat
  - b. PENGADILAN NEGERI BOGOR  
Perkara Nomor: 87/Pdt.G/2020/PN.Bgr  
Amar Putusan : Tidak Dapat Diterima karena kurang pihak
  - c. PENGADILAN NEGERI BOGOR  
Perkara Nomor: 69/Pdt.G/2022/PN.Bgr  
Dicabut oleh Kami sebagai Penggugat

Terhadap Para Tergugat, maka Penggugat menyampaikan posita gugatan sebagai berikut:

#### V. POSITA

1. Bahwa sejak sebelumnya suami Ny Nur Helis (almarhum Bob Goldman, Warga Negara Indonesia Keturunan Belanda) mengetahui dengan pasti bahwa tanah tersebut adalah tanah Bekas Hak Barat peninggalan Kakek nya, yang meninggal di Bandung. Karena ada padanya Bukti Tertulis *Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, *Meetbrief* (Surat ukur) No. 15/1918 yang terletak dahulu dikenal sebagai *Residentee Preanger* (Karesidenan Parahyangan), *Regentschap Bandoeng* (Kabupaten Bandung ), *District Buitenzorg* (Kademangan Bogor), Desa Tegalsari, yang sekarang dikenal terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.
2. Bahwa dalam perkara nomor : 69/Pdt.G/2022/PN.Bgr menyertakan Tergugat Bpk Rusdie Jenie dan Bpk Irfan, yang dalam kesempatan tersebut. Bpk Rusdie dan Bpk Irfan, menanyakan kepada penggugat

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



"kenapa kami digugat?", "karena kami (Bpk Rusdie dan Bpk Irfan) "telah mengetahui dan mengakui tentang Bob Goldman adalah Pemilik tanah obyek perkara", dan dari Bob Goldman, mereka mengakui hanya menggarap tanah dan mendapatkan ijin dari Bob Goldman. Karena Bob Goldman membawa bukti hak Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150, dan menyatakan akan menggugat.

3. Bahwa dengan demikian sebagian bidang tanah telah dikuasai oleh almarhum Bob Goldman, sesuai dengan dengan nama – nama penggarap dan luas serta batas bidang tanah tersebut tercantum dalam Tabel 2 berikut :

TABEL 2

FISIK BIDANG TANAH YANG DIKUASAI

No	Nama Penggarap	Luas	Batas
1	Bpk Rusdie Jenie	4870 M2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barat Daya : Jln Dr. Sumeru</li><li>• Timur laut : Rumah Pak H Anis, rumah Pak Sare, madrasah, rumah Bu Ida, rumah Pak Momo, rumah Pak Maan</li><li>• Tenggara batasnya resto ayam geprek</li><li>• Barat laut batasnya Tanah Garapan Rico Prihartono</li></ul>
2	Bpk Rico Prihartono	2920 M2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barat daya : Jln Dr. Sumeru</li><li>• Timur laut : mess putri RSMM, Posyandu</li><li>• Tenggara : Tanah Garapan Bpk Rusdie</li><li>• Barat laut : Jln Diklit</li></ul>
3	Bpk Andre	2470 M2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barat daya : Jln Dr. Sumeru</li><li>• Timur laut : kompleks RSMM</li><li>• Tenggara : Jln Diklit</li><li>• barat laut : Komplek RSMM</li></ul>
5	Bpk. Irfan	813 M2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barat daya : Jln Dr. Sumeru</li><li>• Timur laut : Rumah soeripto dan rumah ngesti wahyuni</li></ul>

Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barat laut : rumah alm. drs I. Ketut suyasa</li> <li>• Tenggara batas rumah kosong</li> </ul>
LUAS TOTAL	11.073 M2	Sebelas ribu, tujuh puluh tiga meter persegi

4. Bahwa obyek tanah dalam perkara aquo, adalah tanah bekas hak barat dengan bukti tertulis hak lama *Grosse Acta Van Eigendom Verponding* (bukti hak keperdataan atas tanah era pemerintahan Belanda) Nomor 150, yang saat ini telah dialihkan kepada Tergugat I (Satu)Kementerian Kesehatan Republik Indonesia oleh Tergugat II. Kantor Pertanahan Kota Bogor dengan mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 12 tahun 1978 *juncto* Sertifikat Hak Pakai Nomor :15 tahun 2016.
5. Bahwa oleh Tergugat II (Dua) Kantor Pertanahan Kota Bogor telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Sertifikat Hak Pakai Nomor: 12 tahun 1978 *juncto* Sertifikat Hak Pakai Nomor: 15 tahun 2016. Diatas tanah bekas hak barat acta van eigendom verponding nomor 150 tanpa peralihan hak keperdataan atas obyek perkara aquo
6. Bahwa Batas bidang Tanah Hak Pakai Nomor: 12 tahun 1978 *juncto* Hak Pakai Nomor: 15 tahun 2016 Tersusun dalam Tabel 3 sebagai berikut :

TABEL 3

BATAS BIDANG TANAH HAK PAKAI NO 12 /15

Batas Utara	1. Area pinggirnya terdiri dari bangunan kompleks RSMM 2. Jln Medika III s/d Kampung Pabuaran
Batas Selatan	Jalan Manunggal
Batas Barat (barat daya ; antara barat dan selatan)	1. Jln Semeru Sepanjang pinggiran Sungai Cidepit sampai dengan Jalan KH. Tubagus Muhammad falak 2. Komplek Pusdikintel



Batas Timur	1. Jln kenanga permai
(Tenggara :	2. Tanah Kementerian Pertanian
antara timur	3. Sungai Cikeumeh
dan selatan)	4. Perumahan kampung pabuaran

7. Bahwa senyatanya penghapusan Tanah Partikelir Bekas hak barat, seharusnya sesuai dengan ketentuan dan atau undang-undang yang berlaku atas tanah bekas hak barat sebagai berikut yaitu :

a. Undang-undang Nomor 1/1958 Tentang Penghapusan Tanah Partikelir Pasal 3:

*Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah- tanah partikelir hapus dan tanah- tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara.*

Pasal 8.

*"kepada pemilik tanah partikelir yang dimaksudkan dalam pasal 3, diberikan ganti kerugian yang dapat berupa :*

a) *sejumlah uang, berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942, dikurangi 40% sebagai biaya usaha, kemudian dikalikan angka 8<sup>1/2</sup> (delapan setengah).*

b) *hak, bantuan dan/atau kekeluasaan lain*

b. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5/1960 Bab Kedua

Pasal 1 :

*Hak Eigendom atas tanah dikonversi menjadi hak milik*

c. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5/1960 Bab Ketiga

Pasal 20 Ayat 1

*Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*

d. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Pasal 22 ayat 2:

*bahwa terjadinya hak milik salah satunya disebabkan oleh ketentuan Undang-undang.*

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Paragraf 2 Pembuktian Hak Lama Pasal 24 Ayat 1

*Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti- bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.*

f. Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Paragraf 2 Tentang Pembuktian Hak Lama Pasal 24 Ayat 1:

*“Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat, berupa:*

- a. *grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau*
- b. *grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;*

8. Bahwa Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengalihkan, dan atau memindahkan dan atau memberikan hak, atas tanah secara tidak sah, yang seharusnya tanah tersebut menjadi hak waris almarhum Suami pemohon. Karena belum diganti rugi
9. Bahwa dengan diabaikannya aturan-aturan, yang melindungi hak Penggugat atas obyek perkara tersebut oleh Tergugat II. Maka Tergugat II (Dua) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan Tergugat I, secara tidak sah menerima manfaat atas tanah yang menjadi obyek perkara, akibat dari Perbuatan melawan Hukum Tergugat II (Dua).

Halaman 8 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



10. Bahwa Penggugat telah menderita kerugian akibat dari tidak dapat digunakannya harta tetap atau tanah obyek perkara aquo untuk kepentingan penggugat. Dan sesuai dengan KUHPerdata pasal 1365 yang menyatakan sebagai berikut :

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya. Menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

11. Bahwa jika terhadap obyek tanah tersebut tidak di ganti dengan semestinya, dengan mengabaikan hak keperdataan almarhum Bob Goldman, atas obyek tanah dalam perkara aquo, dengan demikian Tergugat II (Dua) telah melakukan Perbuatan Melanggar hukum dengan menerbitkan Hak lain, kepada pihak lain.

12. Bahwa terhadap obyek tanah tersebut. Secara nyata negara belum melakukan ganti rugi atas hapusnya tanah bekas hak barat (partikelir) sesuai ketentuan Undang-undang, dan peraturan yang berlaku. Artinya Tergugat II (Dua) membantah dan atau melakukan suatu perbuatan melanggar hukum. Seharusnya Tergugat II (Dua) paham dengan aturan tersebut dan tidak membuat hak baru atas tanah obyek perkara sebelum dilaksankannya ganti rugi, atau penitipan ganti rugi.

13. Bahwa jika pada saat itu ganti rugi tersebut tidak ditemukan pemiliknya, maka negara cq Badan Pertanahan Nasional seharusnya menitipkan pembayaran ganti rugi tersebut pada Balai Harta Peninggalan Kementerian Hukum dan HAM RI, sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya sesuai dengan KUHPerdata pasal 1126, jo 1127 jo 1128, tentang pengurusan harta peninggalan yang tidak ada kuasanya *onbeheerde nalatenschappen*.

14. Bahwa Tergugat I, mengusai tanah hasil dari Perbuatan Melanggar Hukum Tergugat II (Dua) selama 44 Tahun., dan senyatanya melanggar hak keperdataan penggugat, sebagai pemilik tanah bekas hak barat yang dihapus dan diberikan kepada Tergugat I. Sementara hak-hak ahli waris atas obyek perkara sesuai yang diperintahkan oleh Undang-undang yaitu mensyaratkan adanya ganti rugi, sebelum dihapus hak atas tanahnya tidak dilaksanakan oleh Tergugat II

15. Bahwa sesuai dengan [www.bhumi.atrbpn.go.id](http://www.bhumi.atrbpn.go.id), dalam bidang tanah alas hak Acta Van Eigendom Nomor 150 *juncto* sertifikat hak pakai Nomor 12 tahun 1978 *juncto* Hak Pakai Nomor : 15 tahun 2016, masih banyak tanah yang tidak dipakai atau tidak dimanfaatkan oleh Tergugat

*Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



(satu), dan dalam kondisi tertentu yang tidak jelas dasar atau alasannya, Sertifikat Hak Pakai tersebut telah dibuatkan suatu Keputusan oleh Tergugat I (satu) untuk dijual dan atau dialihkan atau dilepaskan assetnya kepada subyek hukum lain, dan dalam kondisi terkini telah terbit hak-hak baru di lokasi tanah tersebut, baik itu ; Hak Milik, atau Hak Guna Bangunan. Dan secara substansi penggunaannya, tidak terkait dengan kepentingan pelayanan publik. Walaupun pihak yang menerima atau membeli itu membayar kepada negara atas pelepasan asset tersebut, tetap saja dasar atau alasan suatu keputusan pelepasan asset itu oleh Tergugat I (satu) tidaklah jelas, dan tidak berkaitan dengan tugas dan kewenangan Tergugat I (satu), bahkan dapat diduga hal tersebut dilakukan untuk menguntungkan pihak lain. Tentunya Penggugat sebagai publik wajib mempertanyakan pemberian keputusan pelepasan asset tersebut oleh Tergugat I (satu). Apalagi penggugat yang secara obyektif berdasarkan Undang-undang dan peraturan yang berlaku, masih melindungi hak keperdataan penggugat atas obyek tanah dalam perkara aquo.

16. Bahwa Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Tergugat II (Dua) kepada Tergugat I (Satu), adalah melawan hak penggugat, dan penggugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah yang menjadi obyek perkara. Dengan demikian senyatanya para Tergugat sangat merugikan penggugat dan untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo untuk mengabulkan Petitum Penggugat sebagai berikut :

### PETITUM

1. Menyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum ; Hak-hak yang diterbitkan oleh Tergugat II (Dua) diatas tanah bekas Hak Eigendom Nomor 150, sebelum adanya putusan aquo.
2. Menyatakan sah dan berharga alas hak Milik Penggugat yaitu; *Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, *Meetbrief* (Surat ukur) No. 15/1918 seluas 1.100.475 M2 terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor .
3. Memerintahkan Kepada Tergugat I (Satu) untuk menyerahkan Tanah yang telah dikuasai Penggugat seluas 11.073 M2, (Sebelas ribu, tujuh puluh tiga meter persegi) kepada Penggugat
4. Memerintahkan Tergugat II (Dua) untuk mengukur ulang seluruh tanah bekas hak Barat Eigendom Verponding Nomor 150 yang berada dalam Hak

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakai Nomor: 12 tahun 1978 *juncto* Hak Pakai Nomor: 15 tahun 2016, termasuk tanah yang dikuasai penggugat

5. Memerintahkan Kepada Penggugat untuk menerima Tanah Pengganti, Seluas 5 Ha dilokasi tanah ex Eigendom No 150. Baik dalam satu hamparan atau secara terpisah, dan luasan tanah tersebut sudah termasuk tanah yang dikuasai oleh penggugat.
  6. Memerintahkan Kepada penggugat untuk mengajukan permohonan konversi dan atau pendaftaran tanah kepada Tergugat II, dan membayar biaya yang timbul sebagai akibat dari permohonan dan atau konversi hak atas tanah yang diajukannya
  7. Memerintahkan Kepada Tergugat II (Dua) Untuk menerima pendaftaran tanah dari Penggugat dan melakukan konversi hak atas tanah dengan dasar Acta Van Eigendom menjadi salah satu hak yang sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan peraturan yang berlaku ; untuk Penggugat.
  8. Memerintahkan Kepada Tergugat II (Dua) untuk memasukan, sisa tanah Bekas Eigendom verponding yang telah dikonversi Sebagai tanah yang dikuasai negara. Yang berasal dari pemisahan, dan pengurangan Tanah bekas hak barat Acta Van Eigendom Nomor : 150, untuk selanjutnya di tata sesuai hak-hak yang menjadi beban hak, sebelum maupun sesudah adanya putusan perkara aquo.
  9. Memerintahkan kepada para Tergugat untuk secara tanggung bersama membayar biaya perkara.
  10. Menyatakan terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain ; banding dan kasasi dari para Tergugat; Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pengadil perkara aquo berpendapat lain, mohon untuk diputuskan dengan seadil-adilnya.
- Demikian Gugatan ini disampaikan, mohon untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir Kuasa Insidentil dan Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 11 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



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

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

## I. DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa secara teoritis, menurut M. Yahya Harahap *obscuur libel* yaitu surat Gugatan tidak terang atau kabur atau disebut juga formulasi Gugatan yang tidak jelas, Gugatan kabur disebabkan oleh:
  - a. Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari Gugatan;
  - b. Tidak jelas objek yang disengketakan;
  - c. Penggabungan dua atau beberapa Gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;
  - d. Terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum;
  - e. Petitum tidak terinci, tetapi hanya berupa *ex aequo et bono*.
2. Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada halaman 1 bersambung ke halaman 2 yang menyatakan bahwa "*PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Tergugat atas Objek tanah dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 12 Tahun 1978 juncto Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 Tahun 2016 atas nama pemegang hak Departemen Kesehatan, kini Kementerian Kesehatan Republik Indonesia cq. Rumah Sakit Jiwa Pusat Bogor yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor pada tanggal 11 Agustus 1981.*

Terhadap dalil PENGGUGAT tersebut dapat TERGUGAT I tanggap bahwa adanya kekeliruan yang nyata dan jelas atas Objek tanah yang dijadikan Objek Sengketa dalam perkara ini. Perlu TERGUGAT I tegaskan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 12/Desa Panaragan atas nama Pemegang hak Departemen Kesehatan cq. Rumah Sakit Jiwa Pusat Bogor diterbitkan pada tanggal 11 Agustus 1981 dan telah dilakukan pemecahan sertifikat sehingga sertifikat milik Kementerian Kesehatan berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 (sisa)/Kelurahan Menteng dengan nama pemegang hak Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan. Dengan demikian, tidak ada penyebutan nomenklatur pemegang hak sebagaimana yang disebutkan Penggugat serta tidak ada terbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 12 tahun 1978.



3. Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada romawi II dan romawi III yang pada pokoknya menguraikan tentang Objek Gugatan dan batas-batas objek perkara, dimana diuraikan oleh PENGGUGAT:
- Bahwa Objek Gugatan adalah tanah bekas hak barat yaitu Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150 tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (surat ukur) Nomor 15/1918 yang terletak dahulu dikenal sebagai residentee preanger (karesidenan parahiyanan), regentschhp Bandoeng (Kabupaten Bandung), District Buitenzorg (Kademangan Bogor), Desa Tegal Sari yang sekarang dikenal terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.*
  - Bahwa pada tanggal 24 Mei 2022 telah dilakukan upaya validasi Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150, di lokasi objek perkara, dan terdapat kesesuaian berdasarkan rupa bumi dengan data pembanding dari Badan Informasi Geospasial dan kesimpulan hasil validasi tersebut disampaikan dalam bentuk suatu laporan oleh ahli Geodesi bersertifikat ahli dari Badan Pertanahan Nasional Kementerian Agraria dan Tata Ruang ditetapkan batas tanah yang menjadi objek perkara sebagai berikut:*

*Batas Utara : Jalan Menuju Perumahan Menteng Asri*

*Batas Selatan : Jalan Manunggal*

*Batas Barat Daya : Sungai Cidepit*

*(antara barat dan utara)*

*Batas Timur Tenggara : Sungai Cikeumeuh*

*(antara timur dan selatan)*

Terhadap dalil PENGGUGAT tersebut dapat TERGUGAT I tanggap:

- Bahwa PENGGUGAT patut diduga mengaburkan Objek Gugatan karena tidak memasukan luasan tanah dalam Eigendom Verponding, jika mengacu pada Gugatan sebelumnya jelas PENGGUGAT mengakui memiliki tanah seluas sebagaimana yang dituangkan dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor 87/Pdt.G/2020/PN.Bgr yaitu seluas 1.100.475 m<sup>2</sup> (satu juta seratus ribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) atau 110,475 Ha sebagaimana yang tercantum di dalam Eigendom Verponding number 150, meetbrief nomor 15/1918 tanggal 18 Januari 1918 yang terletak di, dahulu dikenal sebagai residentee preanger (karesidenan parahiyanan), regentschhp Bandoeng (Kabupaten Bandung), District Buitenzorg (Kademangan Bogor), Desa Tegal Sari yang sekarang dikenal terletak di*

*Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor. Tujuan/niatan PENGGUGAT dengan tidak mencantumkan luas di dalam perkara ini tentu menjadi tanda tanya besar dan menjadikan Gugatan ini kabur atau patut diduga PENGGUGAT tidak mengerti dan mengetahui secara pasti luasan tanah yang diakui PENGGUGAT.

- b. Bahwa Badan Informasi Geoparsial tidak ada dalam nomenklatur kementerian/lembaga di Indonesia sehingga argumentasi PENGGUGAT haruslah ditolak dan dikesampingkan sehingga batas-batas tanah dengan pembandingan dari Badan Informasi Geoparsial merupakan batas-batas yang tidak benar dan tidak tepat dijadikan dalil Gugatan PENGGUGAT.
4. Bahwa semakin dicermati Gugatan PENGGUGAT semakin menunjukkan ketidakpahaman PENGGUGAT dalam mengurai peristiwa hukum dalam perkara *a quo*, dimana didalam Posita dan Petitum Gugatan PENGGUGAT terdapat pertentangan sebagaimana Posita PENGGUGAT pada angka 3 dan Petitum PENGGUGAT pada angka 2 dan angka 5 yang dapat TERGUGAT I uraikan sebagai berikut:
  - a. *Jika melihat Posita Gugatan pada angka 3 jika dihitung fisik tanah yang diakui PENGGUGAT dari 5 nama Penggarap sebagaimana tersebut seluas 11.073 m2 yang masing-masing memiliki batas tanah; dan*
  - b. *Jika melihat Petitum Gugatan:*
    - 1) *pada angka 2 yang menyatakan sah dan berharga alas hak Milik Penggugat yaitu: Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (Surat ukur) No. 15/1918 seluas 1.100.475 M2 terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor.*
    - 2) *pada angka 5 meminta tanah pengganti seluas 5 Ha di lokasi tanah ex Eigendom No 150. Baik dalam satu hamparan atau secara terpisah, dan luasan tanah tersebut sudah termasuk tanah yang dikuasai oleh penggugat.*

Bahwa PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas jumlah luasan-luasan tanah yang tertuang baik dalam Posita maupun di dalam Petitum lebih lagi Petitum yang dituangkan didalam Gugatan tidak sama sekali diuraikan dalam dalil Posita PENGGUGAT tetapi tiba-tiba PENGGUGAT meminta di dalam Petitumnya pengesahan tanah seluas 1.100.475 M2 dan tanah pengganti seluas 5 Ha.

5. Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 6 terkait batas bidang tanah Hak Pakai Nomor 12 Tahun 1978 jo. Hak Pakai Nomor 15 Tahun 2016, dengan ini TERGUGAT I tanggap:

Halaman 14 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam menyebutkan identitas suatu sertifikat bukan hanya menyebutkan nomor dan tahun terbitnya sertifikat tetapi harus disebutkan juga wilayah hukum sertifikat itu terbit. Dalam hal ini penyebutan nama wilayah desa/kelurahan menjadi sangat penting agar lokus terhadap sertifikat tersebut menjadi jelas.

Pencantuman nomor di dalam sertifikat bisa saja terdapat penomoran yang sama sehingga yang membedakan adalah nama wilayah desa/kelurahan.

Di Kecamatan Bogor Barat terdapat 16 Kelurahan yang terdiri dari:

- a. Kelurahan Menteng;
- b. Kelurahan Sindangbarang;
- c. Kelurahan Bubulak;
- d. Kelurahan Margajaya;
- e. Kelurahan Balumbangjaya;
- f. Kelurahan Situgede;
- g. Kelurahan Semplak;
- h. Kelurahan Cilendek Barat;
- i. Kelurahan Cilendek Timur;
- j. Kelurahan Curugmekar;
- k. Kelurahan Curug;
- l. Kelurahan Pasirjaya;
- m. Kelurahan Pasirkuda;
- n. Kelurahan Pasirmulya;
- o. Kelurahan Gunungbatu; dan
- p. Kelurahan Loji.

Sebagai contoh nomor sertifikat 12 dapat terdapat di beberapa kelurahan karena penomoran sertifikat berdasarkan nomor di wilayah tersebut. Dengan tidak menyebutkan desa/kelurahan batas hak pakai 12/15 maka jelas secara hukum Batasan tersebut menjadi kabur dan tentunya berimplikasi pada dalil Gugatan PENGGUGAT yang menjadikan Gugatan PENGGUGAT *Obscuur libel*.

Dengan uraian/tanggapan TERGUGAT I tersebut diatas terbukti dengan jelas dan terang Gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan objek sengketa dengan tepat dan benar, tidak menguraikan secara rinci luas dan batasan tanah, tidak menentukan subjek-subjek hukum didalam Petitum, tidak mencantumkan wilayah hukum didalam penulisan sertifikat, dan terdapat pertentangan antara Posita dan Petitum maka berdasarkan hukum Gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan kabur (*Obscuur libel*). Untuk itu, Mohon kiranya Majelis Hakim yang

Halaman 15 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr

#### 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)



memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## B. GUGATAN *ERROR IN PERSONA*

1. Secara umum, *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan atau terdakwa melalui surat dakwaan. Klasifikasi *error in persona* terdiri dari:

- a. *Diskualifikasi in person*
- b. Salah sasaran pihak yang digugat
- c. Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

2. Bahwa sebagaimana Petitum PENGGUGAT pada:

- a. Angka 1

*Menyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum; Hak-hak yang diterbitkan oleh Tergugat II (dua) diatas tanah bekas Hak Eigendom Nomor 150, sebelum adanya putusan a quo.*

- b. Angka 2

*Menyatakan sah dan berharga alas hak Milik Penggugat yaitu Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (Surat ukur) No. 15/1918 seluas 1.100.475 M2 terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor.*

Dari kedua Petitum sebagaimana tersebut diatas jelas dampak hukumnya tidak hanya kepada TERGUGAT I saja karena ternyata diatas tanah Objek Sengketa (*Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, *Meetbrief* (Surat ukur) No. 15/1918 seluas 1.100.475 M2) terdapat bangunan yang dikuasai oleh pihak-pihak lain diluar pihak dalam perkara ini, sehingga tentunya PENGGUGAT haruslah menarik atau mengikut sertakan pihak-pihak lain yang menguasai tanah sengketa ataupun pihak lain yang mempunyai kaitan hukum dengan dalil Gugatannya, dimana diatas Objek Sengketa (*Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, *Meetbrief* (Surat ukur) No. 15/1918 seluas 1.100.475 M2) telah terbit juga Sertifikat Hak Pakai Nomor 7 Kelurahan Menteng atas nama pemegang hak Departemen Pertahanan dan Keamanan cq. Kodam III Siliwangi serta berdirinya Kantor Kelurahan Menteng.

3. Dengan tidak dijadikannya Departemen Pertahanan dan Keamanan cq. Kodam III Siliwangi dan Kantor Kelurahan Menteng sebagai pihak



dalam perkara *a quo* maka beralasan menurut hukum Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

4. Untuk memperjelas dan terangnya perkara *a quo* maka PENGGUGAT juga harus menjadikan pihak Departemen Pertahanan dan Keamanan cq. Kodam III Siliwangi dan Kantor Kelurahan Menteng Kota Bogor sebagai pihak dalam perkara ini karena kementerian/lembaga tersebut berada diatas Objek Sengketa *Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, *Meetbrief* (Surat ukur) No. 15/1918 seluas 1.100.475 M2).
5. Hal ini diperkuat dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH, dalam Bukunya "Hukum Acara Perdata" Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke-8, Tahun 2008, halaman 439 yang dikutip sebagai berikut:

*"Alasan pengajuan Eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sebagai contoh Putusan MA No. 621 K/Sip/1975. oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatannya dinyatakan mengandung cacat (Plurium Litis Consortium)".*

Dengan demikian, terbukti bahwa Gugatan PENGGUGAT *error in persona* dalam hal ini Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa apa yang telah TERGUGAT I kemukakan Dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka IV halaman 4 terkait upaya hukum yang telah ditempuh PENGGUGAT yaitu:

### a. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG

Perkara Nomor: 93/G/2019/PTUN-BDG

Dicabut oleh kami sebagai Penggugat

### b. PENGADILAN NEGERI BOGOR

Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Nomor: 87/Pdt.G/2020/PN.Bgr

Amar Putusan : Tidak Dapat Diterima karena kurang pihak

c. PENGADILAN NEGERI BOGOR

Perkara Nomor: 69/Pdt.G/2022/PN.Bgr

Dicabut oleh kami sebagai Penggugat

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

- a. Bahwa upaya hukum yang telah ditempuh oleh PENGGUGAT menunjukkan ketidakseriusan dan ketidakcermatan dalam mengajukan Gugatan dimana dari 3 (tiga) Gugatan, 2 (dua) diantaranya dicabut oleh PENGGUGAT tanpa alasan hukum yang jelas sedangkan 1 (satu) Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan PENGGUGAT kurang pihak.
- b. Dalam upaya hukum yang ditempuh oleh PENGGUGAT terkesan yang menjadi Objek Sengketa adalah hanya tanah milik Kementerian Kesehatan/TERGUGAT I sedangkan Putusan Perkara Nomor 87/Pdt.G/2020/PN.Bgr jelas Gugatan PENGGUGAT kurang pihak dimana diatas tanah yang di klaim oleh PENGGUGAT terdapat puluhan bangunan, SHP Nomor 7 Kelurahan Menteng atas nama pemegang hak Departemen Pertahanan dan Keamanan cq. Kodam III Siliwangi dan Kantor Kelurahan Menteng Kota Bogor. Hal ini menunjukkan bahwa PENGGUGAT tidak memahami posisi dan letak dari *Eigendom Verponding* itu sendiri.
- c. Bahwa ketidakpahaman dari posisi dan letak *Eigendom Verponding* diulangi kembali dalam perkara *a quo* karena PENGGUGAT tidak belajar dari pengalaman mengajukan Gugatan dari pengalaman sebelumnya, dimana Gugatan *a quo* saat ini terbukti saling bertentangan antara Posita dan Petitum.
4. Terhadap Posita PENGGUGAT sebagaimana yang dituangkan didalam Gugatan romawi V halaman 4 bersambung sampai dengan halaman 10 angka 1 sampai dengan angka 15 dapat TERGUGAT I uraikan sebagai berikut:

- a. Sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 1 yang menyatakan:  
*Bahwa sejak sebelumnya suami Ny. Nur Helis (almarhum Bob Goldman, Warga Negara Indonesia Keturunan Belanda) mengetahui dengan pasti bahwa tanah tersebut adalah tanah Bekas Hak Barat peninggalan Kakeknya, yang meninggal di Bandung. Karena ada padanya Bukti Tertulis Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (Surat ukur) No. 15/1918 yang terletak dahulu dikenal sebagai Residentee Preanger (Karesidenan Parahyangan), Regentschap Bandoeng (Kabupaten Bandung),*

*Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*District Buitenzorg (Kadembangan Bogor), Desa Tegalsari, yang sekarang dikenal terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.*

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

Menurut TERGUGAT I momentum PENGGUGAT untuk menempuh upaya hukum dengan Objek *Eigendom Verponding* sudah tidak sesuai lagi karena tidak pernah dilakukan konversi dari hak lama menjadi hak baru sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana konvensi hak barat telah diberikan waktu yang cukup untuk didaftarkan kembali guna mendapatkan hak kepemilikan oleh negara selama 20 (dua puluh tahun) sejak 24 September 1960 sampai dengan 24 September 1980, tetapi PENGGUGAT tidak memanfaatkan hal tersebut, sehingga *Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 150. Tanggal 18 Januari 1918, *Meetbrief* (Surat ukur) No. 15/1918 seluas 1.100.475 M2 sudah tidak berlaku.

b. Sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 2 yang menyatakan: *Bahwa dalam perkara Nomor: 69/Pdt.G/2022/PN.Bgr menyertakan Tergugat Bpk. Rusdie Jenie dan Bpk Irfan, yang dalam kesempatan tersebut. Bpk Rusdie dan Bpk Irfan, menanyakan kepada penggugat "kenapa kami digugat? karena kami (Bpk Rusdie dan Bpk Irfan)" telah mengetahui dan mengakui tentang Bob Goldman adalah Pemilik tanah obyek perkara", dan dari Bob Goldman, mereka mengakui hanya menggarap tanah dan mendapatkan ijin dari Bob Goldman. Karena Bob Goldman membawa bukti hak Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150, dan menyatakan akan menggugat.*

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

Terhadap hal tersebut sebagaimana yang telah TERGUGAT I uraikan pada angka 3 diatas dimana PENGGUGAT tidak memiliki kemampuan untuk mengkonstruksikan suatu Gugatan sehingga Gugatan yang telah didaftarkan sering kali dicabut sendiri oleh PENGGUGAT tanpa dasar yang jelas pencabutan Gugatan tersebut sebagaimana perkara 69/Pdt.G/2022/PN.Bgr. Pencabutan Gugatan perkara 69/Pdt.G/2022/ PN.Bgr di Pengadilan Negeri Bogor menjadi hal yang aneh menurut hukum karena menganggap Sdr. Rusdie Jenie dan Sdr. Irfan selaku penggarap tanah yang seolah-olah dikuasai oleh PENGGUGAT adalah hal yang keliru dan menyesatkan karena Sdr. Rusdie Jenie dan Sdr. Irfan menempati rumah negara milik TERGUGAT I merupakan pensiunan, anak pensiunan, anggota keluarga pensiunan, atau orang lain yang tidak memiliki hak untuk menguasai bukan menggarap tanah asal *Eigendom Verponding* yang diakui oleh PENGGUGAT. Hal ini diperkuat dengan surat

*Halaman 19 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan yang ditandatangani oleh Ketua RT 01 dan Ketua RW 20 Kelurahan Menteng Kecamatan Bogor Barat yang menerangkan Sdr. Rusdie Jenie dan Sdr. Irfan adalah penghuni rumah dinas milik TERGUGAT I di Jl. dr. Sumeru Bogor.

c. Sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 3 yang menyatakan: *Bahwa dengan demikian sebagian bidang tanah telah dikuasai oleh almarhum Bob Goldman, sesuai dengan dengan nama-nama penggarap dan luas serta batas bidang tanah tersebut tercantum dalam Tabel 2 berikut:*

TABEL 2

## FISIK BIDANG TANAH YANG DIKUASAI

No.	Nama Penggarap	Luas	Batas
1	Bpk. Rusdie Jenie	4870 m2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barat Daya: Jln Dr. Sumeru</li><li>• Timur laut: Rumah Pak H. Anis, rumah Pak Sare, madrasah, rumah Bu Ida, rumah Pak Momo, rumah Pak Maan</li><li>• Tenggara batasnya resto ayam geprek</li><li>• Barat laut batasnya Tanah Garapan Rico Prihartono</li></ul>
2	Bpk. Rico Prihartono	2920 m2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barat daya: Jln Dr. Sumeru</li><li>• Timur laut: mess putri RSMM, Posyandu</li><li>• Tenggara: Tanah Garapan Bpk Rusdie</li><li>• Barat laut: Jln Diklit</li></ul>
3	Bpk. Andre	2470 m2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barat daya: Jln Dr. Sumeru</li><li>• Timur laut: kompleks RSMM</li></ul>

Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



			<ul style="list-style-type: none"><li>• Tenggara: Jln Diklit</li><li>• Barat laut: Komplek RSMM</li></ul>
4	Bpk. Irfan	813 m2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Barat daya: Jln Dr. Sumeru</li><li>• Timur laut: Rumah soeripto dan rumah ngesti wahyuni</li><li>• Barat laut: rumah alm. drs I. Ketut suyasa</li><li>• Tenggara batas rumah kosong</li></ul>

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggapi sebagai berikut:

Terhadap tabel tersebut menerangkan fisik bidang tanah yang dikuasai adalah hal yang mengada-ngada karena Sdr. Rusdie Jenie, Sdr. Irfan, Sdr. Andre, dan Sdr. Rico Prihartono merupakan penghuni rumah dinas secara melawan hak milik TERGUGAT I.

Perlu TERGUGAT I sampaikan bahwa dalam rangka upaya menyelamatkan aset negara dari pihak-pihak yang menguasai tanah negara secara melawan hukum TERGUGAT I telah membuat laporan kepada pihak kepolisian, dalam hal ini Polres Kota Bogor. Dimana proses penyelidikan terhadap penguasaan tanah negara tersebut saat ini terus berproses dan telah dimintai keterangan diantaranya nama-nama yang tertera di dalam tabel 2, pihak TERGUGAT I, serta TERGUGAT II.

d. Sebagaimana dalil PENGUGAT pada angka 4 dan 5 yang menyatakan bahwa:

4. *Bahwa obyek tanah dalam perkara aquo, adalah tanah bekas hak barat dengan bukti tertulis hak lama Grosse Acta Van Eigendom Verponding (bukti hak keperdataan atas tanah era pemerintahan Belanda) Nomor 150, yang saat ini telah dialihkan kepada Tergugat I (Satu) Kementrian Kesehatan Republik Indonesia oleh Tergugat II. Kantor Pertanahan Kota Bogor dengan mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 12 tahun 7978 juncto Sertifikat Hak Pakai Nomor: 15 tahun 2016.*

5. *Bahwa oleh Tergugat II (Dua) Kantor Pertanahan Kota Bogor telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Sertifikat Hak Pakai Nomor: 12 tahun 1978 juncto Sertifikat Hak Pakai Nomor: 15 tahun 2016. Diatas tanah*

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



*bekas hak barat acta van eigendom verponding nomor 150 tanpa peralihan hak keperdataan atas obyek perkara aquo.*

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

Terhadap hal tersebut telah tepat dan benar terbitnya Sertifikat Hak Pakai milik TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II karena penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sertifikat Hak Pakai Nomor 12 Desa Panaragan tanggal 11 Agustus 1981 (sekarang Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 (sisa) Kelurahan Menteng) terbit setelah berakhirnya batas waktu bagi pemegang hak barat. Dimana sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak barat diberikan kesempatan untuk mendaftarkan hak kepemilikannya dengan batas akhir waktu pendaftaran pada tanggal 24 September 1980. Dengan demikian, PENGGUGAT terbukti tidak melakukan pendaftaran konversi dari hak lama menjadi hak baru terhadap *Eigendom Verponding* maka tanah tersebut secara otomatis beralih menjadi tanah milik negara, maka telah tepat dan benar TERGUGAT II menerbitkan sertifikat milik TERGUGAT I.

- e. Sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 6 yang menyatakan bahwa:

*Bahwa Batas bidang Tanah Hak Pakai Nomor: 12 tahun 1978 juncto Hak Pakai Nomor: 15 tahun 2016 Tersusun dalam Tabel 3 sebagai berikut:*

TABEL 3

BATAS BIDANG TANAH HAK PAKAI NO 12 /15

Batas Utara	1. Area pinggirnya terdiri dari bangunan kompleks RSMM 2. Jln. Medika III s/d Kampung Pabuaran
Batas Selatan	Jalan Manunggal
Batas Barat (barat daya; antara barat dan selatan)	1. Jln Semeru Sepanjang pinggir Sungai Cidepit sampai dengan Jalan KH. Tubagus Muhammad falak 2. Komplek Pusdikintel
Batas Timur (Tenggara; antara timur dan selatan)	1. Jln. kenanga permai 2. Tanah Kementerian



	<i>Pertanian</i> 3. <i>Sungai Cikeumeh</i> 4. <i>Perumahan kampung pabuaran</i>
--	---

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

Terhadap dalil PENGGUGAT yang menerangkan batas tanah hak pakai milik TERGUGAT I adalah hal yang berlebihan karena seharusnya yang menunjuk batas tanah tersebut adalah TERGUGAT I.

Penentuan batas yang disampaikan oleh PENGGUGAT sangatlah tidak jelas karena batasan yang diterangkan dalam tabel 3 apakah batasan tanah yang merujuk pada SHP 12/Desa Panaragan seluas 616.320 m<sup>2</sup> atau perubahannya SHP 15(sisa)/Kelurahan Menteng 387.419 m<sup>2</sup> karena perbedaan luas SHP tersebut juga berdampak pada perbedaan batas tanah bagaimana mungkin PENGGUGAT mengeneralisasi batas tanah tanpa jelas sertifikat mana yang dirujuk seperti yang tulis PENGGUGAT "batas bidang tanah Hak Pakai No 12/15".

- f. Sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 7, angka 8, angka 9, angka 11, angka 12, dan angka 13 merupakan dalil Gugatan yang ditujukan kepada TERGUGAT II, untuk itu TERGUGAT I tidak memberikan tanggapan terhadap dalil tersebut dan percaya TERGUGAT II akan memberikan tanggapan yang sempurna untuk menguatkan dalil-dalil tanggapan TERGUGAT I.
- g. Sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 10 yang menyatakan bahwa:

*Bahwa Penggugat telah menderita kerugian akibat dari tidak dapat digunakannya harta tetap atau tanah obyek perkara aquo untuk kepentingan penggugat. Dan sesuai dengan KUHPerdota pasal 1365 yang menyatakan sebagai berikut:*

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya. Menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

Terhadap dalil tersebut menurut TERGUGAT I merupakan dalil yang menyesatkan karena anggapan PENGGUGAT telah menderita kerugian akibat tidak dapat digunakannya harta tetap atau tanah Objek Perkara a quo untuk kepentingan PENGGUGAT tidak dapat dibuktikan oleh PENGGUGAT. Hal ini

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



terlihat jelas dari seluruh Posita dan Petitum dalam Gugatan PENGGUGAT tidak dijelaskan kerugian yang dimaksud oleh PENGGUGAT. Justru PENGGUGATlah yang telah menimbulkan kerugian negara karena tanah dan bangunan yang diakui oleh PENGGUGAT merupakan aset negara.

Memaknai Pasal 1365 KUHPerdata tidak hanya isi dari pasal tersebut saja tetapi harus memaknainya secara utuh yang didukung dengan literatur-literatur lainnya agar pemahaman terhadap Pasal 1365 menjadi lebih baik dan benar. Untuk itu, TERGUGAT I sampaikan kembali pengertian perbuatan melawan hukum yang terdapat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*". Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

#### 1. Perbuatan melawan hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata "hukum" diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan.

#### 2. Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap



bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya.

### 3. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutuskan.

### 4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban.

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku.

Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa apabila terdapat gugatan perbuatan melawan hukum, maka gugatan tersebut harus membuktikan keempat unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut. Apabila tidak dapat dibuktikan salah satunya saja maka gugatan tersebut harus ditolak oleh Majelis Hakim. Berdasarkan hal tersebut, maka terlihat jelas PENGGUGAT tidak dapat menguraikan setiap unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat apalagi terkait dengan unsur kerugian yang sama sekali tidak terurai dalam Gugatan *a quo*.

h. Sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 14 yang menyatakan bahwa:

*Bahwa Tergugat I, menguasai tanah hasil dari Perbuatan Melanggar Hukum Tergugat II (Dua) selama 44 Tahun, dan senyatanya melanggar hak keperdataan penggugat, sebagai pemilik tanah bekas hak barat yang dihapus dan diberikan kepada Tergugat I. Sementara hak-hak ahli waris atas obyek perkara sesuai yang diperintahkan oleh Undang-undang yaitu mensyaratkan adanya ganti rugi, sebelum dihapus hak atas tanahnya tidak dilaksanakan oleh Tergugat II.*

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

Terhadap dalil tersebut merupakan tuduhan yang tidak berdasar dan menyesatkan karena penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan oleh TERGUGAT I berdasarkan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 (sisa)/ Kelurahan Menteng yang diterbitkan oleh institusi yang memiliki kewenangan terkait pertanahan.

Perlu TERGUGAT I uraikan dan tegaskan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

- (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.*

Dengan bukti sertifikat yang dimiliki TERGUGAT I tersebut maka penguasaan tanah oleh TERGUGAT I telah tepat, benar, dan dilindungi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain itu, untuk memperkaya Jawaban ini dan untuk menambah pemahaman PENGGUGAT agar tidak mengutip pasal dan ayat yang bersifat menguntungkan PENGGUGAT saja yang mengesankan membenarkan dalil PENGGUGAT dan mengaburkan keutuhan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk itu, TERGUGAT I sampaikan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, yang menyatakan:

Pasal 3

*Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara.*

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



## Pasal 8

- (1) Kepada pemilik tanah partikelir yang dimaksudkan dalam pasal 3 diberikan ganti-kerugian yang dapat berupa:
  - a. sejumlah uang, berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942, dikurangi 40% sebagai biaya usaha, kemudian dikalikan angka  $8\frac{1}{2}$  (delapan setengah),
  - b. hak, bantuan dan/atau kekeluasaan lain.
- (2) Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian.
- (3) Pembayaran ganti-kerugian tersebut pada ayat 1 sub a pasal ini dapat dilakukan secara berangsur, paling lama lima tahun dan dalam hal ini kepada pemilik diberikan bunga menurut Undang-undang.
- (4) Ganti kerugian tersebut diatas ditetapkan dengan keputusan Menteri Agraria menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- (5) Keputusan Menteri Agraria mengenai penetapan ganti-kerugian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan tidak dapat dimintakan bandingan kepada badan pemerintahan yang lebih tinggi atau badan pengadilan.

Dengan uraian utuh ketentuan Pasal 3 dan Pasal 8 sebagaimana tersebut diatas menunjukkan bahwa proses ganti rugi terhadap tanah partikelir yang beralih menjadi tanah negara memiliki tahapan yang harus dipenuhi oleh PENGGUGAT apalagi terbukti tanah tersebut tidak dikuasai, tidak digunakan, dan tidak dimanfaatkan oleh PENGGUGAT maka terhadap tanah tersebut tentu tidak dapat diberikan ganti kerugian.

i. Sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 15 yang menyatakan bahwa: *Bahwa sesuai dengan [www.bhumi.atrbpn.go.id](http://www.bhumi.atrbpn.go.id), dalam bidang tanah alas hak Acta Van Eigendom Nomor 150 juncto sertifikat hak pakai Nomor 12 tahun 1978 juncto Hak Pakai Nomor: 15 tahun 2016, masih banyak tanah yang tidak dipakai atau tidak dimanfaatkan oleh Tergugat (satu), dan dalam kondisi tertentu yang tidak jelas dasar atau alasannya, Sertifikat Hak Pakai tersebut telah dibuatkan suatu Keputusan oleh Tergugat I (satu) untuk dijual dan atau dialihkan atau dilepaskan assetnya kepada subyek hukum lain, dan dalam kondisi terkini telah terbit hak-hak baru di lokasi tanah tersebut, baik itu; Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Dan secara substansi penggunaannya, tidak terkait dengan kepentingan pelayanan publik. Walaupun pihak yang menerima*

Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*atau membeli itu membayar kepada negara atas pelepasan asset tersebut, tetap saja dasar atau alasan suatu keputusan pelepasan asset itu oleh Tergugat I (satu) tidaklah jelas, dan tidak berkaitan dengan tugas dan kewenangan Tergugat I (satu), bahkan dapat diduga hal tersebut dilakukan untuk menguntungkan pihak lain. Tentunya Penggugat sebagai publik wajib mempertanyakan pemberian keputusan pelepasan asset tersebut oleh Tergugat I Satu). Apalagi penggugat yang secara obyektif berdasarkan Undang-undang dan peraturan yang berlaku, masih melindungi hak keperdataan penggugat atas obyek tanah dalam perkara aquo.*

Hal ini dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

Terhadap dalil PENGGUGAT yang seolah-olah TERGUGAT I telah menjual dan/atau mengalihkan/melepas tanah kepada pihak lain serta menganggap bahwa masih banyak tanah yang tidak dipakai dan dimanfaatkan merupakan anggapan yang keliru dan mengada-ada karena pelepasan dan/atau peralihan tanah tersebut telah diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sedangkan tanah yang saat ini dianggap oleh PENGGUGAT tidak digunakan dan dimanfaatkan merupakan tanah yang telah masuk ke dalam *master plan* pengembangan Rumah Sakit Jiwa dr H. Marzoeki Mahdi Bogor dalam rangka meningkatkan mutu pelayanan kesehatan berdasarkan ketersediaan anggaran yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada Kementerian Keuangan. Sebagai salah satu contoh lapangan bola akan segera dibangun Gedung Pusat Kesehatan Jiwa Nasional (PKJN) dan tanah lainnya akan dibuat agrowisata kesehatan sesuai dengan *master plan* sebagaimana dimaksud.

Dengan demikian, anggapan bahwa tanah Rumah Sakit Jiwa dr H. Marzoeki Mahdi Bogor ada yang tidak termanfaatkan adalah anggapan yang tidak benar.

5. Selain dari uraian sebagaimana tersebut diatas untuk menyempurnakan Jawaban ini perlu TERGUGAT I uraikan terkait dengan pendaftaran tanah yang memiliki tujuan mulia yaitu untuk meningkatkan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan tanpa merugikan pihak lain. Hal ini dapat diuraikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) sebagai berikut:

Berdasarkan Legal Opini yang disampaikan oleh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkait pembuktian hak lama dalam PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

Berdasarkan ketentuan Pasal 24:

*Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*

#### 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

1. Pembuktian dengan alat bukti tertulis
  - a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnatie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhui catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau
  - b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
  - c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
  - d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
  - e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
  - f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
  - g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
  - h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
  - i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
  - j. surat penunjukan atau pembelian kavelingg tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
  - k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
  - l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
  - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
2. Pembuktian dengan penguasaan fisik, dengan syarat:
  - a. bidang tanah yang bersangkutan dikuasai selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr

#### 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)



- b. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- c. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat desa/kelurahan yang bersangkutan;
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Berdasarkan ketentuan Pasal 26

Pembuktian hak lama dituangkan dalam Daftar Isian dan kemudian diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 27

Jika dalam jangka waktu pengumuman tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 28

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara. Berita acara tersebut menjadi dasar untuk:

- a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
  - b. pengakuan hak atas tanah;
  - c. pemberian hak atas tanah.
6. Uraian sebagaimana tersebut diatas juga telah diperkuat dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Atas Tanah,

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



Khususnya pada bagian kelima bukti hak lama beserta penjelasannya yang menyatakan sebagai berikut:

## Pasal 95

- (1) Alat bukti tertulis Tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara.
- (2) Pendaftaran Tanah bekas hak barat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana, yang menguraikan:
  - a. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara bukan Tanah bekas milik adat;
  - b. Tanah secara fisik dikuasai;
  - c. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas Tanah; dan
  - d. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

## Penjelasan Pasal 95

### Ayat (1)

*cukup jelas.*

### Ayat (2)

*Kenyataan penguasaan fisik dinyatakan dalam surat pernyataan yang terdapat keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak Tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.*

Dari ketentuan sebagaimana tersebut telah jelas bahwa tanah bekas hak barat sudah dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jika ingin melakukan pendaftaran tanah bekas hak barat harus berdasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana.

Fakta terhadap tanah tersebut:

- a. tanah tersebut tidak pernah dikuasai secara fisik oleh PENGGUGAT.
- b. terhadap penguasaan tanah tersebut nyatanya dipermasalahkan oleh pihak lain dengan diajukannya Gugatan dan pelaporan kepada pihak kepolisian terkait penguasaan rumah dinas milik TERGUGAT I.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian Peraturan Pemerintah ini memperkuat bahwa PENGGUGAT tidak lagi memiliki peralihan dari hak barat tersebut, karena tanah tersebut telah menjadi aset negara yang harus dikelola, dijaga dan diamankan dengan baik.

Berdasarkan uraian Jawaban yang TERGUGAT I sampaikan, baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara terbukti bahwa TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena kepemilikan tanah TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Bogor dapat memberikan putusan:

## MEMUTUS

### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan tetap sah Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 (sis)/Kelurahan Menteng seluas 387.419 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan;
4. Menolak menyerahkan tanah seluas 11.073 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tujuh tiga meter persegi) kepada PENGGUGAT;
5. Menolak menyerahkan tanah seluas 5 Ha di lokasi ex Eigendom No 150 baik dalam satu hamparan atau secara terpisah kepada PENGGUGAT;
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Demikian Jawaban ini TERGUGAT I ajukan dengan harapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Bogor berkenan mengabulkan seluruh permohonan TERGUGAT I. Namun apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Bogor berpandangan lain maka TERGUGAT I mohon agar perkara ini dapat diputus dengan seadil-adilnya.

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

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat II;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Exeption Obscur Libel)
  - a. Obyek gugatan (tanah yang di klaim) oleh penggugat tidak jelas.
    - 1) Tidak jelasnya Nomor Hak Atas Tanah

Dalam naskah gugatan, Penggugat menyebutkan:

Dalam halaman 1 dalam naskah gugatan, disebutkan bahwa

“..., atas objek tanah dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 12 tahun 1978 juncto Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 tahun 2016,...”

Dalam halaman 6 dalam naskah gugatan, disebutkan bahwa

“..., Kantor Pertanahan Kota Bogor dengan mengeluarkan, Sertifikat Hak Pakai Nomor 12 tahun 1978 juncto Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 tahun 2016.”

Dalam halaman 6 dalam naskah gugatan, disebutkan bahwa

“Tabel 3 Batas Bidang Tanah Hak Pakai No 12/15.”

Sedangkan, produk hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat II berupa Sertipikat Hak Atas Tanah (bukan “sertifikat”), dengan satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah, dalam pencatatan Hak Pakai adalah desa/kelurahan bukan tahun, sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 146 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Contoh : Sertipikat Hak Milik Nomor 30 Kelurahan Pasir Kuda, berarti menunjuk sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor 30 yang terletak di kelurahan Pasir Kuda.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa, dengan menyebutkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 12 tahun 1978 juncto Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 tahun 2016 dan/atau Hak Pakai No 12/15, obyek tidak bisa diidentifikasi. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas objek dari perkara tersebut.

Dalam Petitum Penggugat, halaman 10 naskah gugatan, disebutkan bahwa

*Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



“1. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum; Hak-hak yang diterbitkan oleh Tergugat II (dua) diatas tanah bekas Hak Eigendom Nomor 150, sebelum adanya putusan aquo.”

Untuk menunjuk suatu objek dengan suatu Hak Atas Tanah, harus disebutkan dengan jelas, yaitu wajib memuat Jenis Hak Atas Tanah, Nomor Hak Atas Tanah, serta Kelurahan/Desa Hak Atas Tanah dimaksud. Ketidajelasan Hak Atas Tanah mana yang dimaksud berakibat, tidak dapat diidentifikasinya Hak Atas Tanah, dan dapat berakibat salah tunjuk hak atas tanah atas nama orang lain. Namun, baik dalam Posita maupun Petitumnya, Penggugat tidak menyebutkan Jenis Hak Atas Tanah, Nomor Hak Atas Tanah, serta Kelurahan/Desa Hak Atas Tanah dimaksud. Hak-Hak Atas Tanah yang dimaksud Penggugat, yang mana saja? Hak Milik? Hak Guna Bangunan? Hak Guna Usaha? Hak Pakai? Hak Pengelolaan? Masing-masing Hak tersebut nomor berapa? Kelurahan mana?

Tentu saja, dengan tidak menyebutkan Hak Atas Tanah dengan jelas akan berpengaruh terhadap objek Hak Atas Tanah mana sajakah yang dimaksud Penggugat. Selain membuat gugatan ini kabur, walaupun memaksa untuk dikabulkan, akan berakibat pada tidak dapat dilaksanakannya putusan tersebut.

2) Tidak jelasnya Luasan Objek Perkara

Dalam halaman 3 naskah gugatan, disebutkan bahwa

“Bahwa yang menjadi objek perkara aquo adalah sebidang tanah bekas Hak Barat dengan Bukti Tertulis Hak Lama, yaitu Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150, tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (Surat Ukur) No. 15/1918...”

Dalam halaman 3-4 naskah gugatan, disebutkan bahwa

“2. Bahwa batas Tanah yang menjadi objek perkara aquo, tersusun dalam tabel 1 berikut ini: Tabel 1 Batas Tanah Dalam Acta Van Eigendom Nomor 150...”

“Bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum lain sebelum melakukan gugatan aquo, yaitu:

... b. Pengadilan Negeri Bogor, Perkara Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Bgr,...”

Namun, dalam posita perkara aquo, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan luas dari Eigendom Verponding Nomor 150. Dalam halaman 6 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Bgr, Penggugat

*Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



menyebutkan bahwa Eigendom Verponding Nomor 150 adalah seluas 1.100.475 M<sup>2</sup>. Perlu dipertanyakan kenapa Penggugat tidak menyebutkan luasan tersebut. Penggugat terkesan menyembunyikan luasan tersebut untuk kepentingan gugatan Penggugat, namun efek dari tidak jelasnya luasan tersebut tentu saja menyebabkan objek perkara aquo menjadi tidak jelas.

b. Terdapat saling bertentangan antara Posita dan Petitum.

Dalam Posita, dengan dalil Eigendom Verponding Nomor 150 seluas 1.100.475 M<sup>2</sup>, Penggugat mempermasalahkan penerbitan Hak Pakai Nomor 15 Kelurahan Menteng (Dahulu Hak Pakai Nomor 12 Desa Panarangan) yang luas penerbitannya 616.320 M<sup>2</sup>, yang berarti bukan keseluruhan Bekas Eigendom Verponding Nomor 150, melainkan hanya sebagian. Penggugat tidak menyampaikan Hak Atas Tanah lain dan pihak lain yang jelas-jelas dirugikan. Lalu tiba-tiba, di Petitum langsung meminta untuk menyatakan Eigendom Verponding Nomor 150 seluas 1.100.475 M<sup>2</sup> berlaku seluruhnya dan meminta menyatakan tidak sah dan batal demi hukum seluruh Hak-hak yang sebelumnya tidak pernah disampaikan dalam posita.

Dalam Posita, Penggugat juga tidak pernah menyebutkan tentang tanah pengganti 5 Ha tersebut, tanah yang mana? Letaknya dimana? Batas-batasnya? Lalu tiba-tiba, di Petitum langsung meminta tanah pengganti seluas 5 Ha.

Dari penjelasan tersebut, sangat jelas bahwa Penggugat sendiri tidak mengerti apa yang menjadi gugatan Penggugat.

3. Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium litis Consortium)

Bahwa sekalipun kedudukan para pihak dalam gugatan ini ditentukan oleh penggugat dalam merumuskan gugatannya, akan tetapi berdasarkan naskah gugatan yang disampaikan kepada Tergugat II adanya kekurangan pihak, dikarenakan :

a. Dalam naskah gugatan halaman 10 memuat bahwa Petitum Penggugat nomor 1 dan 2 menyebutkan bahwa

“1. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum; Hak-hak yang diterbitkan oleh Tergugat II (dua) di atas tanah bekas Hak Eigendom Nomor 150, sebelum adanya putusan a quo

2. Menyatakan sah dan berharga alas hak Milik Penggugat yaitu Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150, Tanggal 18 Januari 1918,



Meetbrief (Surat Ukur) Nomor 15/1918 seluas 1.100.475 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan/Desa Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor”

- b. Dari uraian tersebut, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum terhadap seluruh hak-hak yang diterbitkan oleh Tergugat II di atas Hak barat Eigendom Verponding Nomor 150 seluas 1.100.475 M<sup>2</sup>. Sedangkan, terbitnya sertipikat Hak Pakai Nomor 12 Desa Panaragan adalah dari Bekas E. 150 Seb. yang sekarang menjadi Hak Pakai Nomor 15 Kelurahan Menteng karena pemekaran kelurahan, atas nama Tergugat I dengan luas penerbitan 616.320 M<sup>2</sup>, yang artinya bahwa penerbitan Sertipikat tersebut bukan keseluruhan dari Bekas Eigendom Verponding Nomor 150, melainkan hanya sebagian dari Bekas Eigendom 150. Berarti ada Pihak lain yang tidak masuk dalam perkara aquo yang ikut dirugikan haknya.
- c. Serta, dari Hak Pakai Nomor 15 Kelurahan Menteng (Dahulu Hak Pakai Nomor 12 Desa Panaragan) sebagian sudah dilakukan proses Pemberian Hak Guna Bangunan (Bekas P.12 Sebagian) dengan Pelepasan Hak oleh Tergugat I, berupa Hak Guna Bangunan an PT Runa Ikana. Dari sertipikat ini telah dikeluarkan banyak hak atas tanah. Hal tersebut juga sudah diketahui Penggugat pada Gugatan Penggugat sebelumnya, sebagaimana Putusan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Bgr, dimana PT Runa Ikana sebagai Tergugat II, Majelis Hakim Perkara Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Bgr mengabulkan eksepsi Turut Tergugat (Tergugat II dalam Perkara Aquo), dan menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas gugatan karena kurang pihak.
- d. Dari penjelasan di atas, maka dalam pemeriksaan perkara ini diperlukan kehadiran, pihak-pihak tersebut, sehingga dengan demikian, sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

#### 4. Legal Standing (Kapasitas Hukum)

Bahwa memperhatikan naskah gugatan perkara aquo, bahwa dasar dari Penggugat adalah Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150. Dapat disampaikan bahwa berdasarkan:

- a. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958,  
“Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah

Halaman 36 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara”

- b. Pasal 1 Ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”
- c. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang menjadi dasar Sertipikat Hak Pakai No.15 Kelurahan Menteng (dahulu Hak Pakai No.12 Desa Panarangan), “... tanah bekas Hak Eig. Verp.No.150 seb, tercatat atas nama Negara Republik Indonesia (Het Gouvernement Van Federlandsch Indie), terletak di Lingkungan Panarangan, Kec. Kota Bogor Barat, Kota Madya Bogor adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;”

Dari penjelasan di atas, bahwa sangat jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum dalam menggugat, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima.

5. Bahwa Sertipikat Hak Pakai No.15 Kelurahan Menteng (dahulu Hak Pakai No.12 Desa Panarangan) diterbitkan pada tahun 1981 sehingga berdasarkan Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu 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. “

Bahwa mengingat sertipikat Hak Pakai No.15 Kelurahan Menteng (dahulu Hak Pakai No.12 Desa Panarangan) diterbitkan pada tahun 1981 telah terbit 41 tahun yang lalu, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima.

*Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.
2. Terutama menanggapi Posita dari Penggugat, dapat dijelaskan bahwa, secara keperdataan kepemilikan atas suatu bidang tanah didukung oleh 2 (dua) aspek teknis yaitu: Aspek Yuridis dan Aspek Fisik. Dengan melihat gugatan penggugat baik pada posita maupun petitumnya tidak terdapat adanya dalil yang menyatakan secara pasti kedua aspek teknis tersebut di atas, hal ini dapat diketahui dari:
  - a. Menurut Penggugat, yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150, tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (Surat Ukur) No. 15/1918, seluas 1.100.475 M<sup>2</sup>.
  - b. Namun, dapat dijelaskan bahwa:
    - 1) Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, “Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara.”
    - 2) Berdasarkan Pasal 8 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, “Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian.”
    - 3) Dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Bgr, bahwa “...Tuan Earl Francois Yoseph Hendri K. Blommestein alias Reint Hoog Terf Van Blommestein bin John Hendry Van Blommestien yang meninggal pada tanggal 15 Desember 1952 di Bandung, sehingga istrinya yaitu Elleonora Goldman harus mengungsi ke daerah Lampung Selatan.”  
Bahwa menurut Penggugat, Tuan Earl Francois Yoseph Hendri K. Blommestein alias Reint Hoog Terf Van Blommestein bin John Hendry Van Blommestien dan Elleonora Goldman merupakan orang tua dari Bob Goldman (Suami Penggugat). Jika sepeninggal suaminya, Elleonora Goldman mengungsi ke daerah Lampung

*Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



Selatan, sedangkan berdasarkan Putusan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Bgr disebutkan bahwa Bob Goldman (Suami Penggugat) lahir di tahun 1953. Sehingga, sangat jelas bahwa objek Kepemilikan Eigendom Verponding No. 150 tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (Surat Ukur) No. 15/1918 tidak dikuasai sudah sejak lama sebelum diterbitkannya Hak Pakai No.15 Kelurahan Menteng (Dahulu Hak Pakai No.12 Desa Panarangan).

Dalam halaman 5 naskah gugatan,

“3. Bahwa dengan demikian sebagian bidang tanah telah dikuasai oleh almarhum Bob Goldman“ dimana menurut Penggugat, Bob Goldman merupakan Suami dari Penggugat.

Dalam Petitum Penggugat pada halaman 10 naskah gugatan,

“3. Memerintahkan kepada Tergugat I (satu) untuk menyerahkan Tanah yang telah dikuasai Penggugat seluas 11.073 M<sup>2</sup> kepada Penggugat.”

Menurut pengakuan Penggugat, dari 1.100.475 M<sup>2</sup> yang digugat, Penggugat mengaku hanya menguasai seluas 11.073 M<sup>2</sup>. Dan penguasaan tersebut tidak disebutkan sejak tahun berapa? Siapa para Penggarap tersebut? Dan atas dasar apa para Penggarap tersebut menggarap tanah dimaksud?

- 4) Sehingga, sebagaimana batas waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan bahwa Penggugat tidak melakukan konversi dan pendaftaran, sehingga berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat,

“Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”

- 5) Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang menjadi dasar Sertipikat Hak Pakai No.15 Kelurahan Menteng (dahulu Hak Pakai No.12 Desa Panarangan),

“... tanah bekas Hak Eig. Verp. No. 150 seb, tercatat atas nama Negara Republik Indonesia (Het Gouvernement Van Federlandsch

*Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr*



Indie), terletak di Lingkungan Panarangan, Kec. Kota Bogor Barat, Kota Madya Bogor adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;”

- c. Dalam halaman 3 naskah gugatan disebutkan bahwa  
“...dengan data pembanding dari Badan Informasi Geoparsial, dan kesimpulan hasil validasi tersebut disampaikan dalam bentuk laporan oleh ahli geodesi bersertipikat dari Badan Pertanahan Nasional Kementerian agraria dan Tata Ruang.”  
Faktanya, di Indonesia tidak terdapat Badan Informasi Geoparsial. Serta, Ahli Geodesi yang dimaksud Penggugat, sertifikasi keahlian untuk hal apa?
  - d. Menanggapi Petitum Penggugat No. 4, 7 dan 8,  
Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya bahwa hal tersebut bertentangan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958,  
“Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara.”  
Serta, Pasal 1 Ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat,  
“Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”
3. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Tergugat II sesuai kewenangan administratif di bidang pertanahan, selanjutnya disampaikan kronologis/riwayat tanah dari buku tanah Hak Pakai No.15 Kelurahan Menteng (Dahulu Hak Pakai No.12 Desa Panarangan) sebagai berikut :
- a. Hak Pakai Nomor 12 Desa Panarangan, diterbitkan pada tahun 1981, dengan Pemberian Hak Pakai (Bekas E.150 Seb) dengan luas 616.320 M<sup>2</sup> dengan nama Pemegang Hak, Departemen Kesehatan cq. Rumah Sakit Jiwa Pusat Bogor.
  - b. Pada tahun 2019, dicatat ganti nama (perubahan nama) menjadi Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Kesehatan.



c. Pada tahun 1991 diterbitkan Hak Guna Bangunan dengan Pemegang Hak awal PT Runa Ikana melalui proses Pemberian Hak Guna Bangunan (Bekas P.12 Sebagian). Dan dari sertipikat ini telah dikeluarkan banyak Hak Atas Tanah.

4. Bahwa tindakan hukum Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat Hak Pakai tersebut adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bahwa apabila gugatan ini dikabulkan oleh majelis hakim, mengingat fakta bahwa obyek tanah a quo terdapat aset Pemerintah RI Cq. Kementerian Kesehatan, sehingga dapat mengakibatkan adanya unsur kerugian bagi Negara sehingga dapat berindikasi adanya perbuatan Tindak Pidana Korupsi melalui proses peradilan.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tidak terdapat adanya perbuatan melanggar hukum dari Tergugat II sebagaimana yang diuraikan dalam petitum penggugat.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Tergugat II, untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima;
3. Menyatakan tetap sah Hak Pakai No.15 Kelurahan Menteng (Dahulu Hak Pakai No.12 Desa Panarangan);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Pengugat telah mengajukan Replik secara elektronik pada tanggal 7 September 2022 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik tertanggal 14 September 2022;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Print out Website, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-1);
2. Fotokopi Surat Keterangan Hak Mewaris Nomor W.10.AHU.AHU.1-089.AH.06.09 Tahun 2014/08/III tertanggal 25 Februari 2014, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-2);
3. Fotokopi Tentang Penggukuhan/Penegasan Hak Waris Nyimas Entjeh Siti Amina/John Henry Van Blommestein, teratanggal 20 November 2014, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-3);
4. Fotokopi Print out Website, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-4);
5. Fotokopi Laporan Verifikasi Grosse Acta Van Eigendom Nomor 150 tertanggal 7 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-6);
6. Fotokopi Print out dari Email yaitu daftar riwayat hidup, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-7);
7. Fotokopi Grosse Akta Van Eigendom, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-8);
8. Fotokopi Akte tertanggal 18 April 1938 Nomor 425 Nomor Verponding 150, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-8a);
9. Fotokopi Kumpulan Undang-undang dan Peraturan, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-9);
10. Fotokopi Permohonan Informasi Publik Hak Atas Tanah Berdasarkan Pelepasan SHP Nomor 12 Tahun 1978, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-10);
11. Fotokopi Buku Tanah No 59/ 1978 provinsi Jawa Barat Kecamatan Kota Bogor barat, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-11);
12. Fotokopi Sertifikat tanda bukti hak pakai No. 142 Tahun 2016 Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-12);
13. Fotokopi Buku Tanah Hak Bangunan No 654 provinsi Jawa Barat Kota Bogor Barat Kelurahan Panarangan, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-13);
14. Fotokopi gambar floting Tanah, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-14);
15. Fotokopi surat penerbitan Pengelolaan Rumah Negara Nomor-3115/01-12/08/2009 tertanggal 11 Agustus 2009, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-15);

Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr

#### 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)



16. Fotokopi Surat pengembalian rumah negara Kemenkes di lingkungan RSMM Bogor tertanggal 10 Februari 2011, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-16);
17. Fotokopi Screenshot dari tanggapan layar dari aplikasi gogle map, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-17);
18. Sebuah USB Flash berisi Vidio Gogle Map Street View, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-18);
19. Fotocopy memori Peninjauan Kembali, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-19 A);
20. Fotocopy Kontra memori Peninjauan Kembali, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-19 B);
21. Fotocopy print out dari website Putusan Nomor: 594/PK/Pdt/2022, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-19 C);
22. Fotocopy print out dari website modul MKK-3/3 SKS/Modul I-IX , selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-20);
23. Fotocopy print out dari email iklan pengumuman koran, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-21A);
24. Fotocopy print out dari email iklan pengumuman, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-21B);
25. Fotocopy Akta tertanggal 18 April 1938, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-22);

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli dibawah sumpah yang memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Iwan Nurdin;

- Bahwa ahli semenjak 1997 aktif dalam advokasi pertanahan, pada Tahun 2005 aktif di Gerakan Pembaharuan Hukum Agraria, Tahun 2013 Sekjen organisasi dibidang pembaharuan hukum pertanahan di Indonesia, Tahun 2016 sampai tahun 2021 sebagai Ketua Dewan Pembaharuan Nasional Agraria dan Tahun 2016 sampai 2019 bekerja di bagian staf kepresidenan taem penyelesaian tentang Agraria dan aktif soal-soal dibidang pemberdayaan pertanian dan koperasi dan bidang pertanahan, banyak menulis jurnal dan menulis buku dibidang pertanahan.
- Bahwa setelah Indonesia merdeka ada 2 (dua) undang-undang yang mengatur hak keperdataan masyarakat tentang penghapusan tanah

Halaman 43 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



masyarakat yang pertama undang-undang Nomor 13 tahun 1946 tentang penghapusan perdikan desa dan undang-undang nomor 1 tahun 1958 tentang penghapusan tanah pertekelir yaitu tanah perjuangan yaitu sebidang tanah yang dimiliki Hindia Belanda yang boleh disewakan dengan membayar Pajak yaitu sering disebut swasta dalam Negara. Tanah partekelir banyak dikuasai Hindia Belanda dan tanah tersebut ada di Jakarta dan di Bogor. Di Bogor yaitu Batas sungai Panu yang dikuasai Hindia Belanda dan didaerah -daerah yang belum dikuasai Hindia Belanda belum dikenal tanah partekelir kecuali kota Surabaya. Dengan dikeluarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1958 dan PP Nomor 18 tahun 1958 tentang panitia likuidasi tanah yang menghapus tanah partekelir dan mengatur orang-orang menggarap tanah partekelir tersebut dan banyak orang-orang pribumi yang menggarap dan harus diberi hak kepemilikan dan bagaimana cara mendapatkan hak atas tanah diatas tanah partekelir.

- Bahwa syarat-syarat penghapusan tanah partekelir yaitu ada ganti rugi menurut Undang -Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang penghapusan tanah- tanah partekelir, lewat panitia likuidasi tanah partekelir. Pemerintah mendata tanah partekelir diperiksa yang menduduki tanah tersebut, Syarat penghapusan tanah pertekelirnya. Diperiksa tanah yang menguasai. Pemilik tanah partekelir diperiksa orang diatasnya tanah tersebut dan pemilik memiliki diatas 10 (sepuluh) bahu yang akan diperiksa dan kemungkinan akan diberikan ganti rugi dan panitia melaporkan ke Menteri Agraria dan Menteri Agraria yang memutuskan dan menetapkan ditanah tersebut Kalau bukan warga Indonesia tidak diberikan ganti rugi dan apabila warga Indonesia pasti diberikan ganti rugi. Perbedaan siapa yang boleh diberikan ganti rugi atau tidak boleh diberikan ganti rugi adalah menurut pandangan nasionalisme.
- Bahwa perbedaan penghapusan tanah partekelir dengan PP Nomor 24 tahun 1997 yaitu setelah adanya objek penghapusan tanah partekelir, desa perdikan dan Nasionalisasi maka dibentuk UUPA Nomor 5 tahun 1960 diatur kembali dalam undang-undang diatas diatur ketiga objek tersebut dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mengeluarkan tata cara pendaftaran tanah dan kemudian diterbitkan PP Nomor 10 Tahun 1961. Dalam PP tersebut Pendaftaran tanah tersebutlah yang disebut Pendaftaran tanah dari desa ke desa secara serentak. Kemudian dinyatakan desa lengkap dan desa tidak lengkap. Pendaftaran menurut

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



PP Nomor 10 Tahun 1961 tujuannya berbeda melihat susunan kepemilikan tanah, siapa yang memiliki tanah banyak dan siapa yang memiliki tanah sedikit dari situlah UUPA menyatakan memotong tanah kelebihan melalui panitia likuidasi. Desa sudah lengkap sudah sertifikasi. Pada masa orde baru tidak berjalan dengan sempurna barulah tahun 1979 karena di UUPA dikatakan paling lambat 20 (dua puluh) Tahun yaitu pada tahun 1980 dan kemudian Pemerintah mengeluarkan Keppres Nomor 32 tahun 1979 dan hanya mengatur spesifik mengenai hak guna usaha dan hak guna bangunan dan hak guna pakai. Membahas 3 (tiga) area tersebut sehingga PP 10 tahun 1961 tidak dijalankan. Ketidak sempurnaan tersebut maka pemerintah mengeluarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan memberi ruang kembali kepemilikan hak-hak barat dan konversi. Dan hak-hak barat bisa mendaftarkan sekarang apabila belum ditetapkan sebelum Menteri Agraria sebagai tanah Negara yang dikuasai Negara.

- Bahwa berdasarkan Keppres Nomor 32 tahun 1979 dengan PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah salah bukti hak lama menjadi hak baru, termasuk konversi. Kepada siapa kepemilikan tanah diberikan karena ada pemilik tanah dan ada orang yang mengarap tanah dalam UUPA memberi ruang orang yang mengarap. Ada yang menggunakan hak guna karena belaku sampai tahun 1980 Hak guna usaha dan kemudian dengan terbitnya Keppres 32 Tahun 1979 sebagai warga negara berhak mendapatkan tanah, cuma dalam sistem pelayanan di Negara kita tidak dilayani kalau tidak mendaftar dan pemerintah tidak aktif siapa yang berhak atas kepemilikan tanah apabila tidak didaftarkan.
- Bahwa kepada pemegang hak harus diberi ganti rugi sesuai peraturan yang ada semasa masih warga negara Indonesia dan yang bukan warga Indonesia tidak diberi ganti rugi, dengan penetapan wajib dari Menteri Agraria, tidak bisa langsung penghapusan tanah partekelir tersebut, karena ada tadi panitia likuidasi tersebut, merekalah mengecek dan melaporkan kepada Menteri Agraria.
- Bahwa semua data tanah partekelir yang dihapus ada data di pemerintah.
- Bahwa Undang-undang Nomor 1 tahun 1958 pemerintah menyatakan demi kepentingan Umum dinyatakan hapus tanah partekelir dan kemudian terbitlah PP Nomor 18 Tahun 1958 dalam PP itu diatur

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



dijelaskan ada cara penghapusan tanah dan dilaporkan ke Menteri Agraria melalui Panitia.

- Bahwa Hak eigendom masih berlaku yang tanah partekelir. Tanah partekelir hak perorangan dalam UUPA diatur ada banyak tanah Eigendom ada banyak tanah- tanah partekelir yang eigendom hapus. Tata cara penghapusan dilakukan menurut SK Menteri Agraria;
- Bahwa peraturan perundang-undang tersebut harus mengatur seberapa luas dan seberapa banyak dan dimana lokasi tanah tersebut yang diatur dalam PP nomor 18 tahun 1958 dan orang-orang di tanah partekelir orang yang sudah merdeka.
- Bahwa dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 berbunyi “Kepada pemilik tanah partikelir yang dimaksudkan dalam pasal 3 diberikan ganti-kerugian yang dapat berupa: a. sejumlah uang, berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942, dikurangi 40% sebagai biaya usaha, kemudian dikalikan angka 81/2 (delapan setengah), b. hak, bantuan dan/atau keleluasaan lain” dan pasal 8 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 tahun berbunyi “Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian”. Kalimat itu akan diteruskan oleh Menteri apakah Menteri menyatakan memberikan ganti rugi atau tidak melalui SK yang dikeluarkan Menteri Agraria melalui panitia likuidasi.
- Bahwa terhadap pemilik tanah partekelir, yang tidak mengusahakan dan tidak diganti kerugian sepanjang tidak di sebutkan dalam SK Menteri yang tidak diusakan dan apa alasan yang mana, dari mana tidak diusahakan.
- Bahwa apabila Pemerintah melakukan penghapusan maka panitia likuidasi terlebih dahulu memeriksa dan Menteri Agraria akan mengeluarkan SK tersebut tetapi tidak berjalan semestinya. Dalam PP Nomor 10 tahun 1961 dalam peraturan tersebut melayani pemegang eigendom dilayani tetapi belum ada keputusan SK Menteri Agraria. Dalam hal ini ada kerancuan dimana ada bidang- bidang tanah masih bisa didaftarkan dan masyarakat yang menggarap menggunakan apa menggarap dan pada Undang-Undang belum ada undang

Halaman 46 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



penghapusan tanah partikelir dan bidang mana yang mana dihapus. Tanah partekelir dapat didaftarkan masyarakat.

- Bahwa masih boleh mendaftarkan tanah partekelir tersebut sekarang apabila sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa apabila Undang-Undang menyatakan untuk mendaftar merujuk pada pendaftaran ke BPN dalam PP Nomor 10 tahun 1961 . Karena konversi timbul dengan tata cara pendaftaran tanah., konsekuensi menjadi tanah negara dengan ada keputusan Menteri Agraria. Tidak serta merta langsung menjadi tanah negara. Setelah penegasan maka di daftarkan ke BPN
- Bahwa menurut Ahli, Konversi mempunyai definisi yaitu menghasilkan hak baru;
- Bahwa status warga negara asing melalui penetapan pengadilan Negeri dan apabila tidak ada pemiliknnya menjadi milik negara .
- Bahwa tugas pokok panitia likuidasi adalah mendata objek dan subjek tanah partekelir dan aktif data ke lapangan.
- Bahwa Panitia aktif datang ke lapangan dan mendata tanah partikelir dan dilaporkan ke Menteri dan Menteri yang mengeluarkan SK kepemilikan tanah tersebut dan selama ini SK itu tidak pernah ada dan dikeluarkan oleh menteri.
- Bahwa dalam pasal 95 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 yang berbunyi "Alat bukti tertulis Tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara.
- Bahwa selanjutnya dalam ayat (2) dinyatakan bahwa "Pendaftaran Tanah bekas hak barat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana, yang menguraikan:
  - a. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara bukan Tanah bekas milik adat;
  - b. Tanah secara fisik dikuasai;
  - c. Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas Tanah; dan
  - d. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap tanah hak barat yang banyak digarap masyarakat, dalam PP tersebut diberi jalan untuk mendapatkan hak atas tanah. Tata caranya adalah dengan penghapusan hak barat tersebut.
- Bahwa tata cara tanah partikelir disebut tanah negara lebih panjang, sedangkan memberi jalan terhadap hak tanah barat lebih cepat pendaftarannya.
- Bahwa berdasarkan pasal tersebut, tata cara pendaftarannya adalah hak barat tersebut dibatalkan kemudian diajukan lagi di atas pemilik eigendom.
- Bahwa yang berhak atas tanah partekelir tersebut adalah pemilik lama dan yang orang-orang baru yang diatas tanah tersebut.
- Bahwa keberatan tidak ditentukan lama mengajukannya.
- Bahwa jika tanah eigendom timbul hak baru sesuai SK Menteri Agraria. Dan semua ditentukan SK Menteri Agraria tersebut.
- Bahwa syarat sah menjadi bukti eigendom ada 4 (empat) syarat yaitu: Ditentukan oleh keputusan pengadilan, ada pendaftarannya, ada akta notaris, dan memiliki sertifikat eigendom. Apabila memiliki 4 (empat) syarat tersebut bisa dikatakan memiliki eigendom dan apabila tidak memiliki 4 (empat) syarat tersebut diatas bisa dikatakan tidak memiliki eigendom;
- Bahwa terhadap bukti P-8 ini adalah akta notaris sedangkan T-2.3 bukti egeindom di kantor pertanahan;
- Bahwa dalam pendaftaran eigendom, menurut Ahli yang kurang adalah Keputusan pengadilan. Putusan pengadilan menentukan kepemilikan eigendom pendaftarannya akta notaris dan sertifikatnya eigendom tersebut.
- Bahwa eigendom adalah hak jual beli dalam keperdataan dengan keputusan Pengadilan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat 1 memberikan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat hak pakai Nomor 142 Tahun 2016 provinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor Kecamatan Kota Bogor barat , selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T.I-1);
2. Fotokopi Kartu identitas barang (KIB) tertanggal 26 September 2022, kode barang 2.01.01.04.003.1, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.2);

Halaman 48 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kartu identitas barang (KIB) tertanggal 26 September 2022, kode barang 4.01.02.01.001.2, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.3);
4. Fotokopi Kartu identitas barang (KIB) tertanggal 26 September 2022, kode barang 4.01.02.01.001.3, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.4);
5. Fotokopi Kartu identitas barang (KIB) tertanggal 26 September 2022, kode barang 4.01.02.01.001.4, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.5);
6. Fotokopi Kartu identitas barang (KIB) tertanggal 26 September 2022, kode barang 4.01.02.01.001.6, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.6);
7. Fotokopi Kartu identitas barang (KIB) tertanggal 26 September 2022, kode barang 4.01.02.01.001.7, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.7);
8. Fotokopi Kartu identitas barang (KIB) tertanggal 26 September 2022, kode barang 4.01.02.01.001.10, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.8);
9. Fotokopi Kartu identitas barang (KIB) tertanggal 26 September 2022, kode barang 4.01.02.01.001.80, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.9);
10. Fotocopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri nomor 128 Pdt.G/2020/PN.BGR, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.10);
11. Fotocopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri nomor 87 Pdt.G/2020/PN.BGR, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.11);
12. Fotocopi print out dari Website Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.12);
13. Fotocopi print out dari Website Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 18 Tahun 2021 tentang hak Pengelolaan Atas Tanah, satua Rumah Susun dan pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.13);
14. Fotocopi Surat Tanda Penerimaan Pengaduan tertanggal 13 April 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.14A);
15. Fotocopi Surat Tanda Penerimaan tertanggal 19 April 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.14B);
16. Fotocopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tertanggal 23 September 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.15); Pending
17. Fotocopi Surat Keterangan tertanggal 27 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.16A);
18. Fotocopi Surat Keterangan tertanggal 27 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.16B);

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



19. Fotocopi Masterplan RS.Jiwa dr.H.marzoeki Mahdi Bogor, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.17);
20. Fotocopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 293/2019, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.18);
21. Fotocopi gambar situasi SHP Nomor 15 (sisa)/Kelurahan menteng, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.19);
22. Fotocopi kumpulan foto-foto rumah Negara/Rumah Dinas , selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.20);
23. Fotocopi Surat Tanda Penerimaan Pengaduan tertanggal 13 April 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.14A);
24. Fotocopi Surat Tanda Penerimaan tertanggal 19 April 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.14B);
25. Fotocopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tertanggal 23 September 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.15); Fotocopi Surat Keterangan tertanggal 27 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.16A); Fotocopi Surat Keterangan tertanggal 27 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.16B);
26. Fotocopi Masterplan RS.Jiwa dr.H.marzoeki Mahdi Bogor, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.17);
27. Fotocopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 293/2019, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.18);
28. Fotocopi gambar situasi SHP Nomor 15 (sisa)/Kelurahan menteng, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.19);
29. Fotocopi kumpulan foto-foto rumah Negara/Rumah Dinas, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-I.20);

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Tergugat I juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Sarjita, S.H., M.Hum. ;
  - Bahwa jabatan Ahli sekarang kepala pusat Kajian Agraria Tata ruang dan pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) sejak bulan Desember 2019 sampai sekarang. Ahli juga adalah seorang dosen dengan jabatan fungsional;
  - Bahwa Ahli pernah bekerjasama dengan Pemda di bidang Latihan dan riset tentang tanah sengketa tanah dan pendaftaran tanah dan sudah

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



membuat 12 (dua belas) buku dan Ahli banyak diminta sebagai Ahli di kasus perdata dan pidana.

- Bahwa mengenai hak-hak atas tanah dimulai dulu dari sistem penguasaan tanah pertama dalam UUPA, Hak ulayat masyarakat dan Hak atas tanah perseorangan. Dalam UUPA ada Hak-hak sudah berakhir dalam buku II KUHPerdata kemudian erfpacht, hak opstal, dan ada hak- yang tunduk hukum adat dan UUPA berdasarkan konversi Kemudian dipisahkan maka hak-hak tersebut dalam Pasal 16 UUPA dibagi HGB dan HGU. Yang eigendom dan hak lainnya erfpacht dan hak opstal Berdasarkan UUPA harus dilakukan konversi. Dengan pemiliknya datang ke kantor Agraria mendaftarkan dalam jangka 6 (enam) bulan untuk mendaftarkan dan membawa identitas dan identitas menentukan warga negara Indonesia dan warga asing dan sudah jelas kewarganegaraanya bisa dilakukan konversi sebagai hak milik dan erfpacht dikonversi jadi HGU dan opstal menjadi hak milik dan jangka waktunya dibatasi 20 (dua puluh) tahun, setelah berakhir 20 (dua puluh) tahun menjadi hak negara. Dan kemudian terbitlah Keppres Nomor 32 tahun 1979 yang melakukan revalitas siapa yang berhak dengan tanah hak barat dan ada syarat-syarat yang dipenuhi berupa opstal dan erfpacht dan eigendom harus ada status kewarganegaraanya apabila dia warga negara asing akan dikonversi menjadi hak pakai dan eigendom pribumi akan dikonversi jadi hak milik dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dan apabila dalam jangka 6 (enam) bulan tidak hadir dikonversi jadi HGB lebih 20 (dua puluh) tahun dan lebih 20 (dua puluh) tahun menjadi hak negara. Maka kemudian skala prioritas yaitu pemerintah untuk kepentingan umum, dan apabila negara tidak membutuhkan diberikan hak milik,
- Bahwa 6 (enam) bulan itu berlaku setelah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 berlaku.
- Bahwa ketentuan tersebut berlaku pula untuk konversi. Kepada siapa kepemilikan tanah diberikan karena ada pemilik tanah dan ada orang yang mengarap tanah dalam UUPA memberi ruang orang yang mengarap. Ada yang menggunakan hak guna karena belaku sampai tahun 1980 Hak guna usaha dan kemudian dengan terbitnya Keppres 32 Tahun 1979 Sebagai warga negara berhak mendapatkan tanah, cuma dalam sistem pelayanan di Negara kita tidak dilayani kalau tidak

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



mendaftar dan pemerintah tidak aktif siapa yang berhak atas kepemilikan tanah apabila tidak didaftarkan.

- Bahwa Verponding Indonesia diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 alat bukti tertulis mengatur hak lama dari lahir karena tanah tanah adat setelah UUPA berlaku dan dibuktikan bayar pajak kepemerintah makanya disebut verponding Indonesia terkait hak lama diberi waktu 5 (lima) Tahun untuk mengkonversi dan apabila tidak didaftarkan menjadi alat bukti petunjuk.
- Bahwa verponding adalah bukti pajak dan eigendom pemilik pribadi. Dan apabila verponding masih ada dalam PP nomor 18 Tahun 1958 maka tidak berlaku lagi karena menjadi tanah hak negara dan mengajukan keberatan harus ada alat bukti yang diajukan.
- Bahwa apabila tidak melakukan konversi pasal 55 UUPA akan menjadi tanah Negara;
- Bahwa syarat melakukan konversi harus warga negara Indonesia dan ada keputusan Pengadilan. Dan kemudian dikonversi sesuai hak milik dari pemilik tersebut dan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dan harus diusahakan untuk mendaftar dan selesai pada tahun 1980 menjadi tanah negara apabila badan hukum harus jelas pengurusnya untuk menguasai tanah tersebut.
- Bahwa dalam pasal 3 dalam UU Nomor 1 tahun 1958 tentang proses ganti rugi terkena diatas 10 (sepuluh) Bau dalam satu kompleks dan tanah tidak mencar-mencar dan yang 10 (sepuluh) bau diberikan ganti rugi dan lebih 10 (sepuluh) bau kan diambil oleh negara lebihnya tanahnya. Tanah tanah partekelir hapus demi negara, proses hak milik tanah usaha dan diberikan ganti rugi dengan adanya panitia likuidasi yang menginventarisir ke lapangan siapa pemilik tanah dan berapa luas tanah dan disana akan diapakan tanah tersebut dan panitia memberikan pertimbangan kepada Menteri dan penetapan sebagai objek yang akan dibagikan dengan adanya penetapan Menteri Agraria dan letak dan luasnya dan diumumkan dalam lembaran negara.
- Bahwa Panitia likuidasi menerima hasilnya saja dan membuat berita acara untuk memberitahukan syarat melakukan konversi harus warga negara Indonesia dan ada keputusan Pengadilan. Dan kemudian dikonversi sesuai hak milik dari pemilik tersebut dan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dan harus diusahakan untuk mendaftar dan selesai pada

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



tahun 1980 menjadi tanah negara apabila badan hukum harus jelas pengurusnya untuk menguasai tanah tersebut.

- Bahwa apabila sekarang ada yang meminta ganti rugi dan mengakui memiliki sebidang tanah apakah masih boleh diberikan ganti rugi jika ada SK Keputusan Menteri agraria mengatakan bahwa objek itu diberikan ganti rugi.
- Bahwa ada eigendom sebelum tahun 1958 yaitu hak erfpacht dan opstal yang dinasionalisasi tetapi sekarang sudah habis menjadi tanah negara.
- Bahwa berdasarkan PP nomor 18 Tahun 1958, terhadap identitas pemohon dan proses peralihan yang memenuhi syarat akan diterbitkan surat izin penggarapan dan proses penggarapan yang lain serta surat penguasaan tanah dan pembayaran PNBPN. Apabila belum terselesaikan akan diteliti oleh panitia pemeriks tanah dan disitulah dibuat penerbitan sertifikat dan surat pemberian hak dan eigendom menjadi tanah negara dan ada kewajiban harus mengusahakan tanah dengan baik dan membayar pajak .
- Bahwa dalam pendaftaran tanah ada aspek yuridis dan aspek fisik. Aspek fisik berupa Pemohon harus ada tanda batas UUPA 1960 dan harus ada persetujuan tanda batas dan pasang patok dan dibuat berita acara ditandatangani oleh pemilik batas dan ada dokumentasi dan di potret dan ke BPN dan bayar biaya dan BPN pengukuran akan dihasilkan gambar ukur dan tanda tan tangan pemilik batas dan ada titik koordinat ada luasnya penggunaan tanah untuk apa dan dan diketik dan dibuat surat ukur dan kemudian tanah adat diumumkan tanah negara tidak usah maka surat ukur dan data yuridis dan jadilah sertifikat dan ditanda tanagani yang berwenang .
- Bahwa Bukti T.2.1 dan T.2.2 yang ditunjukkan ditunjukkan di persidangan, Ahli mengetahui yaitu akta egiendom;
- Bahwa hak prioritas untuk kepentingan umum pemberian haknya dari Gubernur dan kewenangan nya dari gubernur, kemudian Kementerian Agraria yang mengeluarkan SK.
- Bahwa terhadap Hak pakai sisa, Ada hak pemisahan, ada nomor baru dan sudah dilakukan pemisahan dari sertifikat tersebut. Jangka waktu Hak pakai ada 20 (dua puluh) tahun dan 10 (sepuluh) tahun sisa.
- Bahwa sertifikat sisa bisa dialihkan jika ada putusan pengadilan.

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemberian hak pakai harus dilepaskan terlebih dahulu jadi tanah negara diatas hak milik.
- Bahwa dalam UU no 1 Tahun 1958, yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak lama menjadi hak baru, hak lama sebelum ada UUPA Tahun 1960 dan hak baru setelah UUPA Tahun 1960.
- Bahwa pendaftaran eigendom ada peraturan yang tenggag waktu 6 (enam) bulan dan akte dibawa dan dikonversi menjadi hak apa .
- Bahwa benar P-8 adalah akte eigendom.
- Bahwa yang dimaksud dengan erfpacht eigendom contohnya seseorang menguasai harus memiliki berkas dan mengajukan ke pengadilan dan pengadilan memutuskan, memastikan yang memiliki hubungan yuridis dengan pemilik tanah dan kemudian salinan putusan didaftarkan ke notaris dan pemerintah dikenakan pajak atau verponding dan secara hukum ada pencatatannya.
- Bahwa pada tahun 1997 konversi hak barat masih bisa diajukan, namun permohonan boleh dikabulkan atau tidak dilihat dari kelengkapannya.
- Bahwa Negara harus memberikan ganti rugi menurut PP Nomor 24 tahun 1997. Apabila tidak diganti rugi, bisa terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Negara selama memenuhi unsur-unsurnya dikatakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa Panitia likuidasi benar dibentuk dan bekerja dan hasilnya melalui keputusan Menteri Agraria.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat II memberikan bukti surat berupa:

1. Fotocopi Buku Tanah Hak Pakai Nomor 15 Provinsi Jawa Barat Kota Bogor Kec, Bogor Barat Keluran Menteng, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-II.1);
2. Fotocopi Warkah Hak Pakai Nomor 12/Menteng Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-II.2);
3. Fotocopi Eigendom Nomor 150, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-II.3);
4. Fotocopi Buku Tanah Hak Bangunan Nomor 654 Provinsi Jawa Barat Kota Bogor Kec, Bogor Barat Keluran Panaragan/Menteng, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (T-II.4);

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang terletak di Kelurahan Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, pada tanggal 11 November 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik tertanggal 23 November 2022;

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

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

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam surat Jawabannya Para Tergugat juga telah mengajukan eksepsi yang masing-masing eksepsi tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

#### Eksepsi Tergugat I:

Tergugat I pada pokoknya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- A. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas objek yang disengketakan dan terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum;
- B. Gugatan Penggugat error in persona karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

#### Eksepsi Tergugat II:

Tergugat II pada pokoknya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- A. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*exceptio obscuur libel*) karena obyek gugatan (tanah yang di klaim) oleh Penggugat tidak jelas, meliputi tidak jelasnya nomor hak atas tanah dan tidak jelasnya luasan objek perkara;
- B. Terdapat saling bertentangan antara posita dan petitum;
- C. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



D. Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat telah menanggapinya dalam Replik, dan ditanggapi lagi oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam dupliknya masing-masing yang untuk selengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena masing-masing tergugat I dan Tergugat II sama-sama mengajukan eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) dan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyangkut kedua hal tersebut akan dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan adalah sebagai ahli waris dari Almarhum Bob Goldman (suami Penggugat) berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Cibinong Nomor 891/Pdt.P/2020/PA Cbn, yang sejak sebelumnya, suami penggugat mengetahui dengan pasti bahwa tanah yang menjadi obyek perkara adalah tanah bekas hak Barat peninggalan kakenya yang meninggal di Bandung, karena ada padanya bukti tertulis Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150 tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (Surat Ukur) No 15/1918 yang terletak dahulu dikenal sebagai Residentee Preanger (Karesidenan Parahyangan), Regentschap Bandoeng (Kabupaten Bandung), District Buitenzorg (Kademangan Bogor), Desa Tegalsari, yang sekarang dikenal terletak di kelurahan/Desa Menteng, kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan menuju Perumahan Menteng Asri;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Manunggal;
- Barat Daya (antara barat dan utara) berbatasan dengan Sungai Cidapit;
- Timur Tenggara (antara timur dan selatan) berbatasan dengan Sungai Cikeumeuh);

yang sekarang dalam penguasaan Tergugat I dengan dasar Sertifikat Hak Pakai Nomor 12 tahun 1978 juncto Sertifikat Hak pakai Nomor 15 tahun 2016 yang diterbitkan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah membantah dalil pokok gugatan Penggugat dengan menyatakan pada pokoknya Tergugat I memperoleh hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai milik Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat II karena penerbitan

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr



sertifikat tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertifikat Hak Pakai Nomor 12 Desa Panaragan tanggal 11 Agustus 1981 (sekarang Sertifikat Hak Pakai Nomor 15 (sis) Kelurahan Menteng) terbit setelah berakhirnya batas waktu bagi pemegang hak barat. Dimana sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak barat diberikan kesempatan untuk mendaftarkan hak kepemilikannya dengan batas akhir waktu pendaftaran pada tanggal 24 September 1980. Dengan demikian, Penggugat terbukti tidak melakukan pendaftaran konversi dari hak lama menjadi hak baru terhadap *Eigendom Verponding* maka tanah tersebut secara otomatis beralih menjadi tanah milik negara, maka telah tepat dan benar Tergugat II menerbitkan sertifikat milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II mendalilkan bahwa tindakan hukum Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat Hak Pakai tersebut adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan, Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa gugatan perdata terhadap suatu obyek benda tetap khususnya masalah tanah sangat memperhatikan syarat formal dari keadaan fisik maupun keadaan yuridis dari tanah tersebut, keadaan fisik yang dimaksudkan disini berkenaan dengan luas dari obyek sengketa tanah tersebut, batas-batas dari obyek sengketa tersebut, dan pihak-pihak yang secara riil menguasai obyek sengketa tersebut, sedangkan keadaan yuridis dari tanah tersebut berkenaan dengan alas hak yang dilekatkan pada tanah tersebut;

Menimbang, bahwa suatu gugatan mengenai obyek sengketa tanah yang tidak menjelaskan secara rinci terkait dengan batas-batas serta luasnya akan berakibat gugatan tersebut kabur, luas suatu obyek sengketa juga harus memiliki relevansi yang kuat antara dalil dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 11 November 2022 terungkap fakta bahwa di atas tanah yang disengketakan



dalam perkara ini terdapat puluhan bangunan rumah dan kantor yang diantaranya adalah RSUD Kota Bogor, Klinik Mata dr. Hasri Ainun Habibie, Koramil/0604 Bogor Barat, Masjid, Indomaret, Praktik Rumah Bidan Hj. G. Endina Azmi, Kantor Kelurahan Menteng, SD Negeri Semeru 1, SD Negeri Semeru 5, SMA Negeri 5 Kota Bogor, dan rumah-rumah yang berada di Perumahan Bumi Menteng Asri;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas ternyata gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan yaitu gugatan penggugat kurang pihak karena ternyata di atas tanah obyek sengketa terdapat bangunan yang dikuasai oleh pihak lain di luar pihak dalam perkara ini, sehingga tentunya pihak Penggugat haruslah menarik atau mengikutsertakan pihak-pihak lain yang menguasai tanah sengketa ataupun pihak lain yang mempunyai kaitan hukum dengan dalil gugatannya agar nantinya pihak-pihak tersebut dapat mentaati dan tunduk terhadap Putusan yang dijatuhkan, demikian pula sebaliknya apabila ada pihak lain yang ada kaitan hukum dengan gugatan namun tidak dijadikan pihak berperkara maka tidak terikat dan tidak dapat tunduk terhadap putusan pengadilan karena tidak masuk sebagai pihak yang berperkara dalam putusan tersebut, sedangkan dalam perkara ini secara nyata menjadi fakta hukum RSUD Kota Bogor dan bangunan lainnya berdiri di atas tanah sengketa dalam perkara ini, oleh karena itu apa yang didalilkan Tergugat I dan Tergugat II dalam keberatannya tentang Eksepsi gugatan penggugat kurang pihak adalah beralasan menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam surat gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagaimana dalam Acta Van Eigendom Verponding Nomor 150 tanggal 18 Januari 1918, Meetbrief (Surat Ukur) No 15/1918 yang terletak dahulu dikenal sebagai Residentee Preanger (Karesidenan Parahyangan), Regentschap Bandoeng (Kabupaten Bandung), District Buitenzorg (Kademangan Bogor), Desa Tegalsari, yang sekarang dikenal terletak di kelurahan/Desa Menteng, kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan menuju Perumahan Menteng Asri;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Manunggal;
- Barat Daya (antara barat dan utara) berbatasan dengan Sungai Cidapit;



- Timur Tenggara (antara timur dan selatan) berbatasan dengan Sungai Cikeumeuh);

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 11 November 2022 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat, dengan mendatangi lokasi obyek gugatan, diperoleh fakta bahwa Penggugat tidak mampu menunjukkan secara tepat dan benar mengenai letak dan batas-batas bidang tanah yang menjadi objek perkara, karena terjadi beberapa kali catatan perubahan batas yang dilakukan oleh Penggugat selama proses Pemeriksaan Setempat, sehingga obyek gugatan menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, batas-batas obyek perkara adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara : berbatasan dengan Sungai Cikemeuh;
- Sebelah selatan: berbatasan dengan Jalan Semeru;
- Sebelah barat : berbatasan dengan Jalan Menteng Asri II;
- Sebelah timur tenggara: berbatasan dengan Jalan Manunggal;

Menimbang, bahwa dengan mencermati dalil dari gugatan Penggugat dan hasil pemeriksaan tersebut dimana dalil gugatan Penggugat tidak didukung dengan hasil pemeriksaan setempat baik dari sisi luas maupun batas-batas dari obyek sengketa, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpandangan bahwa eksepsi obyek sengketa yang tidak jelas yang diajukan Para Tergugat sudah selayaknya menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi dalam Putusan MA Nomor 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yang kaidah hukumnya pada pokoknya sebagai berikut: Suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak dan dalam surat gugatan Penggugat pencatuman batas-batas tanahnya tidak sesuai dengan fakta di lapangan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut beralasan dan dapat diterima;

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan diterima, sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti lain yang menyangkut pokok perkara, dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dibebani membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan-ketentuan Pasal 123 HIR, serta peraturan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.666.000,- (satu juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Senin, tanggal 12 Desember 2022, oleh kami, Elvina, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua , Setiawati, S.H., M.H. dan Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor Pengadilan Negeri Bogor tanggal 21 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 11 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan elektronik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Herlinca Nababan, S.H., Panitera Pengganti, dan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Insidentil Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Setiawati, S.H., M.H.

Elvina, S.H., M.H

Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Herlinca Nababan, S.H.

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Bgr

#### 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)



Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp100.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp541.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp925.000,00;
7. Sumpah .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.666.000,00;</u>

( satu juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah )