



PUTUSAN

Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan Sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Siti Hasanah, bertempat tinggal di Jl. Pisangan Lama lii Rt.08 Rw.07 Kel. Pisangan Timur Kec. Pulo Gadung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jhon P Simanjuntak, S.H., M.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Jl. Jend A Yani Bawah No.10 Kota Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat I**

Naiman, bertempat tinggal di Jl. Anang Kp. Pajeleran Rt.07 Rw.06 Kel. Sukahati Kec. Cibinong Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jhon P Simanjuntak, S.H., M.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Jl. Jend A Yani Bawah No.10 Kota Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

Drs. H Feisal Tamin, bertempat tinggal di Jl. Letjen S Parman 1/1 Rt.03 Rw.08 Kel. Tomang Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat, sebagai **Tergugat I**

BPN Kab. Bogor, tempat kedudukan Jalan Tegar Beriman Cibinong Kab. Bogor, sebagai **Tergugat II**

Pemkab Bogor, tempat kedudukan Jl. Tegar Beriman Cibinong Kab. Bogor, sebagai **Tergugat III**

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 17 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 19 Oktober 2018 dalam Register Nomor 266/Pdt.G/2018/PN Cbi., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Siti Hasanah** (Penggugat I) melakukan oper alih garap atas sebidang tanah dengan status Tanah Negara Bebas dari **Naiman** (Penggugat II) dengan Luas $\pm 400 M^2$ (empat ratus meter persegi) terletak di

Halaman 1 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Pajeleran Rt.07 Rw.06 Kel. Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor pada tanggal 29 September 2012, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Disebelah Utara : Jalan
- Disebelah Selatan : Jalan
- Disebelah Barat : Isnur Yuhesti
- Disebelah Timur : Rudi/ Rusdianto

Dan selanjutnya di sebut **Obyek Sengketa**

2. Bahwa **Siti Hasanah** (Penggugat I) melakukan oper alih garap atau Obyek Sengketa dari **Naiman** (Penggugat II) pada Tanggal 29 September 2012, tanah dimaksud dalam keadaan kosong sehingga Penggugat I langsung menguasai dan mendirikan sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya.
3. Bahwa Obyek Sengketa sebelum Tanah Negara Bebas status adalah tanah Hak Guna bangunan yaitu :

- SHGB No : 3584/ Sukahati Pemegang Hak Drs. H. Feisal Tamin dan **berakhir pada tanggal 18 Juni 2010.**
- SHGB No. 3585/Sukahati Pemegang Hak Drs. H. Feisal Tamin dan **berakhir berakhir pada tanggal 18 Juni 2010.**

Bahwa SHGB dimaksud tidak dilakukan perpanjangan oleh Pemegang Hak Drs. H. Feisal Tamin (Tergugat I) maka tanah dimaksud menjadi **Tanah Negara Bebas.**

4. Bahwa pada tahun 2014 Drs. H. Feisal Tamin mempunyai kehendak untuk memperpanjang dan atau memperbaharui SHGB yang sudah berakhir masa berlakunya (18 Juni 2010) akan tetapi mengalami hambatan karena terdapat kendala bahwa Obyek Sengketa sebagian tanah dari SHGB dimaksud dengan luas $\pm 400 \text{ M}^2$ (Empat Ratus Meter Persegi) dikuasai dan dibangun sebuah rumah tinggal di atasnya oleh **Siti Hasanah** (Penggugat I) maka **Drs H. Feisal Tamin** mengirim surat kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 03 November 2014 No : 01/Khusus/2014 Perihal : Perlindungan Hukum atas SHGB No : 3584/ Sukahati dan SHGB No. 3585/Sukahati untuk diadakan mediasi.
5. Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat I, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor melakukan penelitian atas tanah Obyek Sengketa serta memanggil Penggugat I dan diwakili oleh **Rusdianto** anak dari Penggugat I untuk Mediasi, dari hasil mediasi tidak tercapai kata sepakat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor memberikan jawaban melalui surat tanggal

**Halaman 2 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09 Juni 2015 No : 1940/SD-600/VI/2015 Perihal : Permohonan Perlindungan Hukum atas SHGB No : 3584/ Sukahati dan SHGB No. 3585/Sukahati (Mediasi) ditujukan kepada Drs. H. Feisal Tamin, S.SEP.

6. Bahwa dalam surat dimaksud Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerangkan telah melakukan penelitian terhadap Obyek Sengketa dan menemukan fakta-fakta dilapangan bahwa diatas Obyek Sengketa telah berdiri bangunan milik Penggugat I, bahwa tanah yang dikuasai dengan cara oper alih garap oleh Penggugat I terletak sebagian dari SHGB No : 3584/ Sukahati dan sebagian dari SHGB No. 3585/Sukahati yang telah berakhir masing-masing pada tanggal 18 juni 2010.
7. Bahwa **Drs. H. Feisal Tamin** (Tergugat I) mengajukan permohonan pada tanggal 22 Februari 2016 kepada Kantor Pertanahan Kab. Bogor untuk dilakukan pembaharuan atas SHGB yang telah habis masa berlakunya dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum dengan melampirkan surat-surat antara lain :
 - a. Membuat Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 22 Februari 2016.
 - b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Tanggal 22 Februari 2016.

Bahwa surat tersebut adalah bertentangan dengan surat yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 09 Juni 2015 dengan No : 1940/SD-600/VI/2015, Perihal : Permohonan Perlindungan Hukum atas Sertifikat Hak Guna bangunan No : 3584/Sukahati dan 3585/Sukahati (Mediasi) sebagaimana dituangkan pada Point-7 menyebutkan : di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 3584/Sukahati dan 3585/Sukahati atas nama **Drs. H. Feisal Tamin** sebagian telah dikuasai oleh Siti Hasanah (Penggugat I) dengan membangun sebuah rumah diatasnya sehingga kontradiktif atau bertentangan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Tanggal 22 Februari 2016 yang diajukan oleh **Drs. H. Feisal Tamin**.

8. Bahwa atas Permohonan **Drs H. Feisal Tamin** pada tanggal 22 Februari 2016 dan Permohonan tersebut telah di setujui dan dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Keputusan Yaitu :
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 19 Mei 2016 No : 894/HGB/BPN-10.10/2016 Perihal Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan seluas 592 M² (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi), atas nama **Drs. H Feisal Tamin** terletak di Kelurahan Sukahati Kec, Cibinong Kabupaten Bogor.
 - b. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 19 Mei 2016 No : 895/HGB/BPN-10.10/2016 Perihal Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan seluas 567 M² (Lima Ratus Eman

Halaman 3 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Puluh Tujuh Meter Persegi), atas nama **Drs. H Feisal Tamin** terletak di Kelurahan Sukahati Kec, Cibinong Kabupaten Bogor.

9. Bahwa berdasarkan kedua Surat Keputusan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5586 atas nama **Drs. H Feisal Tamin** dengan Surat Ukur Tanggal 11-04-2016 Nomor : 8094/Sukahati/2016 luas 567 M² (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5587/ Sukahati atas nama **Drs. H Feisal Tamin** dengan Surat Ukur tanggal 11-04-2016 No : 8093/Sukahati/2016 Luas 592 M² (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi).
10. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mencantumkan dalam kedua surat keputusan dimaksud menyebutkan **tanah dalam keadaan kosong** dan senyatanya telah berdiri bangunan rumah milik Penggugat I yaitu diatas tanah yang dimohonkan oleh Pemohon (**Drs. H Feisal Tamin**) dan kedua surat keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat II) menyebutkan **tanah dalam keadaan kosong** adalah bertentangan dengan surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 9 Juni 2015 No : 1940/SD-600/VI/2015 Perihal : Permohonan Perlindungan Hukum atas SHGB No : 3584/ Sukahati dan SHGB No. 3585/Sukahati atas nama **Drs. H Feisal Tamin** menyebutkan diatas tanah Okyek Sengketa telah berdiri bangunan rumah tinggal milik Penggugat I dan tanah dimaksud dikuasai dengan cara **Oper Alih Garap**.
11. Bahwa **Siti Hasanah** (Penggugat I) Dkk telah dilaporkan oleh **Drs. H. Feisal Tamin** (Tergugat I) dan perkaranya telah di putus oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan No Perkara : 3/Pid.C/2017/PN.Cbn tanggal 02 Oktober 2017 dengan Amar Putusan :

MENGADILI

- Menyatakan terdakwa SARYONO, Terdakwa SITI HASANAH, terdakwa RUSDIANTO Dkk dan terdakwa ASEP GUNADI tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "penguasaan tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya Yang Sah"
- Menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa dengan pidana selama 1 (satu) bulan;
- Menetapkan bahwa pidana tersebut tidak perlu dijalankan kecuali dalam masa percobaan selama 1 (satu) bulan Para Terdakwa melakukan perbuatan yang dapat dihukum berdasarkan keputusan Hakim yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan kepada Para Terdakwa membayar perkara masing-masing sebesar Rp. 5.000.00; (Lima Ribu Rupiah),
- 12. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah membuat Peta Ploting tanah tanggal 08 September 2017 di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5586/Sukahati sebagian dikuasai oleh Siti Hasanah (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5587/Sukahati dikuasai oleh Penggugat I dan mendirikan bangunan rumah tinggal diatasnya tanpa adanya persetujuan atau Kuasa yang sah dari Pelapor, hal ini yang menjadi dasar Laporan dan diadilinya Penggugat I oleh Pengadilan Negeri Cibinong.
- 13. Bahwa sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat surat ukur atau Peta Ploting Tanah tanggal 8 September 2017 disebut gambar situasi terdapat bangunan rumah tinggal milik Penggugat I, hal ini bertentangan dengan Surat Ukur Tanggal 11 April 2016 No : 8094/Sukahati/2016 luas 567 M² (Lima ratus Enam Puluh tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin tidak tercatat dalam gambar peta bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5586/Sukahati atas nama Drs. H. Feisal Tamin demikian juga Surat Ukur Tanggal 11 April 2016 No : 8093/Sukahati/2016 luas 592 M² (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin tidak terdapat bangunan rumah tinggal milik Penggugat I dalam gambar peta bidang tanah (Surat Ukur), dengan kata lain terdapat 2 (dua) bukti surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang bertentangan satu dengan yang lainnya.
- 14. Bahwa Drs. H. Feisal Tamin (Tergugat I) mengajukan Permohonan Pembaharuan atas Sertifikat yang telah dinyatakan habis masa berlakunya dengan melengkapi persyaratan yang bertentangan dengan hukum yaitu membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanah tanggal 22 Februari 2016 dan dikeluarkannya Surat Keputusan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Bogor masing-masing :
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 19 Mei 2016 No : 894/HGB/BPN-10.10/2016 Perihal Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan seluas 592 M² (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi), atas nama **Drs. H Feisal Tamin** terletak di Kelurahan Sukahati Kec, Cibinong Kabupaten Bogor.
 - b. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 19 Mei 2016 No : 895/HGB/BPN-10.10/2016 Perihal Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan seluas 567 M² (Lima Ratus Eman

Halaman 5 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puluh Tujuh Meter Persegi), atas nama **Drs. H Feisal Tamin** terletak di Kelurahan Sukahati Kec, Cibinong Kabupaten Bogor.

- c. Bahwa berdasarkan kedua Surat Keputusan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5586 atas nama **Drs. H Feisal Tamin** dengan Surat Ukur Tanggal 11-04-2016 Nomor : 8094/Sukahati/2016 luas 567 M² (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5587/ Sukahati atas nama **Drs. H Feisal Tamin** dengan Surat Ukur tanggal 11-04-2016 No : 8093/Sukahati/2016 Luas 592 M² (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) adalah Cacat Yuridis.

15. Bahwa kedua Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 19 Mei 2016 dan Penerbitan SHGB No : 5586 atas nama **Drs. H Feisal Tamin** dengan Surat Ukur Tanggal 11-04-2016 Nomor : 8094/Sukahati/2016 luas 567 M² (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5587/ Sukahati atas nama **Drs. H Feisal Tamin** dengan Surat Ukur tanggal 11-04-2016 No : 8093/Sukahati/2016 Luas 592 M² (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) adalah Cacat Yuridis.

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat I seluas \pm 400 M² (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan \pm 200 M² (Dua Ratus Meter Persegi) dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5586/Sukahati Luas 567 M² (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) dan seluas \pm 200 M² (Dua Ratus Meter Persegi) dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5587/Sukahati Luas 592 M² (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi).

16. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan bukti-bukti yang outentik yang tidak terbantahkan menurut hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum , maka atas dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5586/Sukahati dan Hak Guna Bangunan No : 5587/Sukahati, bahwa Drs. . Feisal Tamin (Tergugat I) mengajukan permohonan kepada Pemerintah Kabupaten Bogor (Tergugat III) bahwa diatas SHGB No : 5586/Sukahati dan No : 5587/Sukahati telah berdiri sebuah bangunan rumah tinggal milik Penggugat I karena tidak dilengkapi Surat Izin Mendirikan Bangunan tanpa adanya persetujuan dari pemegang hak atau kuasa yang sah dari Tergugat I, untuk segera mengosongkan bangunan milik Penggugat I dan Pemerintah Kabupaten Bogor (Tergugat III) telah meletakkan sita terhadap bangunan milik Penggugat I pada Tanggal 09 Oktober 2018. Bahwa

Halaman 6 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018

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)



Tergugat III telah melakukan teguran dan telah meletakkan sita terhadap rumah milik Penggugat I berdasarkan Surat Peringatan ketiga dengan Nomor : 503/1350-2/SP-Penegakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor sebagaimana dituangkan pada Point-2 menyebutkan :

“ Apabila saudara tidak mengindahkan isi peringatan III (tiga) ini dalam waktu 1x24 jam (Satu Kali Dua Puluh Empat jam) sejak dikeluarkan surat pernyataan ini, maka akan ditindaklanjuti sesuai dengan prosedural Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No : 4 tahun 2015 tentang Ketertiban Umum”.

17. Bahwa Tergugat III terperdaya dengan dokumen-dokumen atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5586/Sukahati dan Hak Guna Bangunan No : 5587/Sukahati atas nama Drs. H. Feisal Tamin yang telah di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat II) adalah cacat yuridis oleh karena itu sebagai tindak lanjut yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor (Tergugat III) termasuk perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di sebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

18. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, akibat perbuatan tersebut Penggugat I dirugikan baik Materil maupun Imateril :

a. **Kerugian Materil** : Hilangnya Hak dari Penggugat I yaitu atas sebidang tanah dengan cara oper alih yang sah menurut hukum atas tanah Negara berikut bangunan rumah diatasnya diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000; (Satu Milyar Rupiah).

b. **Kerugian Imateril** : Hilangnya kenyamanan menempati rumah milik Penggugat I dan menimbulkan Psikologis ditaksir kerugian imateril sebesar Rp. 10.000.000.000; (Sepuluh Milyar Rupiah).

Maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus dihukum untuk membayar kerugian materil dan kerugian imateril kepada Penggugat I dengan cara Tanggung Renteng.

19. Bahwa dengan dasar permohonan dari Drs. H. Feisal Tamin (Tergugat I) maka Pemerintah Kabupaten Bogor telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menjalankan Pemerintahan untuk kepentingan hukum Tergugat I, maka Pemerintah Kabupaten Bogor melakukan tindakan Diskriminasi karena disekitar bangunan milik Penggugat I yang bertetangga belum mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan maka sangat nyata Pemerintah Kabupaten Bogor diperdaya oleh Tergugat I dan di sertai dengan dokumen-dokumen yang cacat yuridis maka oleh karena itu Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan Ketiga Nomor : 503/1350-2/SP-Penegakan Tanggal 09 Oktober 2018 adalah Cacat Yuridis termasuk penyitaan bangunan rumah milik Penggugat I pada tanggal 12 Oktober 2018.

20. Bahwa Gugatan Para Penggugat di dasari dengan bukti-bukti outentik, sudah sepatutnya menurut hukum dapat dikabulkan dan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk memutus perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

Bahwa apa yang diuraikan diatas menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Provisi ini oleh karena itu mohon kepada Ketua Majelis Hakim untuk mengabulkan tuntutan provisi terlebih dahulu :

- Mengabulkan Permohonan Provisi dan
- Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menghentikan pembongkaran rumah tinggal milik Penggugat I atas dasar Surat Peringatan ketiga dengan Nomor : 503/1350-2/SP-Penegakan tanggal 9 Oktober 2018 yang telah diletakan sita tanggal 12 Oktober 2018 sampai Gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk dan seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat I seluas $\pm 400 \text{ M}^2$ (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan $\pm 200 \text{ M}^2$ (Dua Ratus Meter Persegi) dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5586/Sukahati Luas 567 M^2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama **Drs. H. Feisal Tamin** dan seluas $\pm 200 \text{ M}^2$ (Dua Ratus Meter Persegi) dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 5587/Sukahati Luas 592 M^2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama **Drs. H. Feisal Tamin**.
4. Menyatakan sah menurut hukum atas Surat Pernyataan Oper Alih Garapan Tanggal 29 September 2012 dari Naiman (Penggugat II) kepada Siti Hasanah (Penggugat I) atas sebidang tanah garapan yang terletak di Kampung Pajelaran Rt.07 Rw.06 Kel. Sukahati Kec. Cibinong

Halaman 8 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018

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)



Kab. Bogor dengan luas \pm 400 M² (empat ratus meter persegi) dengan batas-batas :

- Disebelah Utara : Jalan
- Disebelah Selatan : Jalan
- Disebelah Barat : Isnur Yuhesti
- Disebelah Timur : Rudi/ Rusdianto

5. Memberi hak kepada **Siti Hasanah** (Penggugat I) untuk dapat menindaklanjuti mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas sebidang tanah yang dioper alih garap seluas \pm 400 M² (empat ratus meter persegi).

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil dan inmateril kepada Penggugat I dengan perincian sebagai berikut :

- **Kerugian Materil** : Hilangnya Hak dari Penggugat I yaitu atas sebidang tanah dengan cara oper alih yang sah menurut hukum atas tanah Negara berikut bangunan rumah diatasnya diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000; (Satu Miliar Rupiah).
- **Kerugian Inmateril** : Hilangnya kenyamanan menempati rumah milik Penggugat I dan menimbulkan Psikologis ditaksir kerugian inmateril sebesar Rp. 10.000.000.000; (Sepuluh Miliar Rupiah).

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

8. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir kuasanya,;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Ni Luh Sukmarini, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memajukan jawaban yaitu :

Jawaban Tergugat I :

DALAM EKSEPSI:

1. Tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas (*Onbevoeg*)

Gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam posisinya mendalilkan sebagai pihak dalam oper alih garap antara Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi dengan Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi, sebidang tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dengan status Tanah Negara Bebas terletak di Kampung Pajelaran RT 07 RW 06 Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, pada tanggal 29 September 2012, dengan batas-batas; Sebelah Utara: Jalan; Sebelah Selatan: jalan, Sebelah Barat: Isnur Yuhesti, dan Sebelah Timur: Rudi/Rusdianto, yang diakui sebagai Obyek Sengketa.

bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, fakta hukum terungkap:

- 1) bahwa Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi tidak membuktikan alas hak yang menjadi dasar penguasaan obyek sengketa *a quo* sehingga tidak mempunyai kualitas untuk melakukan oper alih garap *in litis*.
- 2) bahwa Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi tidak menunjukkan bukti pembayaran atau bukti dalam bentuk apapun sebagai alat penggantian penguasaan tanah garap yang menjadi dasar penguasaan sehingga obyek sengketa *a quo* didaku dan/atau diakui dalam gugatan ini berada dalam penguasaan Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi, karena itu Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi tidak mempunyai kualitas untuk menerima oper alih garap *in litis*.
- 3) bahwa Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi dan Penggugat I Kompensi/ Tergugat I Rekonpensi tidak membuktikan oper alih garap atas Obyek Sengketa yang didaku dan/atau diakui dalam gugatan *a quo* dilaksanakan melalui tata cara atau prosedur pengoperan hak atas tanah sesuai ketentuan perundang-undangan, oleh karena itu secara hukum Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai kualitas melakukan oper alih garap *in litis*.
- 4) bahwa karena ketiadaan bukti yang sah secara hukum, maka posisi hukum Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi hanya



sebagai penggarap illegal sehingga tidak memiliki kualitas atas obyek sengketa *a quo*.

2. Tentang Obyek sengketa yang tidak memiliki bukti (*Onbewijsbaar*)

Gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam posisinya mendalilkan sebidang tanah kosong yang dioperalihgarapkan seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dengan status Tanah Negara Bebas terletak di Kampung Pajelaran Rt 07 Rw 06 Kel. Sukahati, Kecamatan Cibinong, pada tanggal 29 September 2012, dengan batas-batas; Sebelah Utara: Jalan; Sebelah Selatan: jalan, Sebelah Barat: Isnur Yuhesti, dan Sebelah Timur: Rudi/Rusdianto, yang diakuiinya sebagai Obyek Sengketa *a quo*.

bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, fakta hukum terungkap:

- 1) bahwa letak bidang tanah kosong yang disebutkannya sebagai obyek sengketa *a quo*, tidak jelas posisinya, dan semata-mata hanya berdasar pada pengakuan dengan menunjuk letak tanah yang dimiliki Tergugat I Kompensi/ Penggugat I Rekonpensi, yang saat itu telah terbit sertifikat yang berstatus hak guna bangunan, berupa:
 - a. SHGB No. 3584/Sukahati, Pemegang Hak Drs. H. Feisal Tamin
 - b. SHGB No. 3585/Sukahati, Pemegang Hak Drs. H. Feisal Tamin
- 2) bahwa Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam gugatan ini tidak membuktikan posisi letak bidang tanah kosong yang dioperalihgarapkan dan disebutnya sebagai obyek sengketa *a quo*, dengan letak tanah yang dimiliki Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dengan status tanah bersertifikat hak guna bangunan:

Quod non Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mendalilkan perolehan tanah melalui oper alih garap, padahal setiap peralihan atas tanah harus mengikuti tata cara atau prosedur yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan perlaksanakannya, yaitu melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris.

bahwa demikian karena faktanya terhadap obyek sengketa yang didaku dan/atau diakui oleh Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, tidak jelas juntrungnya tanpa alas hak dan/atau tidak ditunjukkan bukti perolehan yang berdasar hukum maupun alat bukti pembayaran, sehingga dengan demikian Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi hanyalah berangan-angan sekedar mengaku sebagai penggarap namun berstatus illegal sehingga tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan karena posisi hukum Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sekedar menggarap dan mengoper tanah yang dianggapnya tanah garapan berstatus tanah negara bebas.



bahwa dalam konkritnya adanya suatu kepentingan ditentukan oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan orangnya (yang berhak menggugat), ada terdapat apabila kepentingan itu ada hubungannya dengan Pihak yang berhak menggugat, kepentingan itu bersifat pribadi, kepentingan itu harus bersifat langsung dan kepentingan itu secara obyektif dapat ditentukan baik mengenai luas maupun intensitasnya, sedangkan kepentingan proses adalah kepentingan dalam arti apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang ada terdapat apabila orang yang berhak menggugat dapat menunjukkan tujuan gugatannya, *adagium* hukumnya "*Point d'interest Point d'action*" yang berarti bila ada kepentingan maka disitu baru bolehlah berproses/mengajukan gugatan"

bahwa mengikuti pendapat dari seorang ahli yang menyatakan, bahwa pihak yang mempunyai kepentingan menggugat (hak gugat) apabila ada hubungan kausal langsung antara perbuatan seseorang yang digugat dengan kerugiannya atau kepentingannya "*conditio sinequa non*".

bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas jelas terbukti Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi tidak berkualitas atas tanah *a quo* sebagaimana uraian tersebut diatas, sehingga dapat memberikan keyakinan Majelis Hakim bahwa hubungan kausal langsung antara obyek sengketa *a quo* dengan kepentingan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi, jelas tidak terbukti, yang berakibat hukum unsur kepentingan Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekompensi sebagai persyaratan formil untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong tidak terpenuhi, yang oleh karenanya gugatan dimaksud untuk dinyatakan tidak diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

3. Tentang kewenangan mengadili secara absolut (*Absolute Competentie*)

Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekompensi menolak tuntutan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi dalam pokok perkaranya pada petitum yang Ketiga halaman 8, menyebutkan kutip: 3. *bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat 1 seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari sertifikat HGB No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin dan seluas 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari sertifikat HGB No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, dan Petitum Keempat Halaman 8, menyebutkan kutip: 4. Menyatakan sah menurut hukum atas Surat Pernyataan Oper Alih Garapan Tanggal 29 September 2012 dari Naiman (Penggugat II) kepada Siti Hasanah (Penggugat I) atas sebidang tanah garapan yang terletak di Kampung Pajelaran Rt 07 Rw 06*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel. Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kab Bogor dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dengan batas-batas; -disebelah utara: Jalan; -disebelah Selatan : jalan, -disebelah Barat: Isnur Yuhesti, -disebelah Timur : Rudi/Rusdianto,

bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan atau upaya mencari keadilan, Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah salah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, dikarenakan tuntutan perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai pelaksanaan dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara merupakan wilayah hukum tata usaha negara berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang No 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan menyatakan perubahan suatu Keputusan Tata Usaha Negara ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-undang No 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-undang No. 5 Tahun 1986, Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a, Jo Undang-undang No 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 No. 224/TdTUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Hukum Peradilan Tata usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia pada angka V butir 1 menegaskan:

bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai kepemilikannya adalah wewenang peradilan Umum.

bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam dalil-dalil gugatannya adalah mempermasalahkan tentang sebagian tanah dari 2 (dua) SHGB atas nama Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekopensi, seluas masing-masing 200 M2 (dua ratus meter persegi) dalam penguasaan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sehingga dengan demikian dalam Petitumnya menghendaki agar tanah yang sudah dikuasai melalui oper alih garap pada tanggal 29 September 2012 a quo dikeluarkan dari kedua Sertifikat HBG atas nama Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekopensi, selain dari pada itu Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mendaku dan/atau mengaku tanah yang dikuasai berasal dari oper alih garap itu adalah Tanah Negara Bebas.



bahwa dikarenakan tuntutan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menginginkan adanya perubahan Sertifikat atas kedua SHBG *a quo*, selaku demikian permasalahan *a quo* murni kompetensi kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang No 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

bahwa pengubahan suatu sertifikat hak atas tanah adalah bentuk esekusi dari suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat pemerintah yang berwenang, maka pengubahan itu harus mengikuti ketentuan Pasal 63 ayat (1) Undang-undang No. 30 Tahun 21014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mengatur persyaratan perubahan suatu keputusan,

bahwa dikarenakan tuntutan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi menginginkan adanya perubahan Sertifikat atas kedua Sertifikat HBG *a quo*, selaku demikian permasalahan *a quo* murni kompetensi kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang No 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana uraian tersebut diatas, gugatan *a quo* diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

4. tentang daluwarsa (*verjaring*)

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan “*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 sertifikatnya*”.

bahwa berdasarkan fakta hukum terhadap kedua Sertifikat *in litis* Sertifikat HGB No. 3586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter



Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin diterbitkan tanggal 06 September 2002, surat ukur tanggal 27 Agustus 2002 No. 1343/Sukahati/2002 NIB. 10.09.17.09.01301 dan Sertifikat HGB No. 3585/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, diterbitkan tanggal 06 September 2002, surat ukur tanggal 27 Agustus 2002 No. 1344/Sukahati/2002 NIB. 10.10.17.11.01302, Kel. Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Cibinong, sedangkan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi baru merasa mempunyai kepentingan dan mengajukan keberatan melalui gugatan ke Pengadilan setelah masa berlaku 5 (lima) tahun terlewati sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan merujuk ketentuan Pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara *in litis* telah melewati masa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan yang konsekwensinya hak mengajukan keberatan tentang penguasaan atau penerbitan sertifikat *a quo* telah daluwarsa.

bahwa dikarenakan Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* telah melewati masa tenggang waktu yang ditentukan Pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sudah sepatutnya gugatan dimaksud untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

5. tentang gugatan kabur (*obscur libel*).

bahwa Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dalam dalam pokok perkara pada petitum yang Ketiga halaman 8, kutip: 3. *bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat 1 seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari sertifikat HGB No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin dan seluas 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari sertifikat HGB No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, dan Petitum Keempat Halaman 8, kutip: 4. Menyatakan sah menurut hukum atas Surat Pernyataan Oper Alih Garapan Tanggal 29 September 2012 dari Naiman (Penggugat II) kepada Siti Hasanah (Penggugat I) atas sebidang tanah garapan yang terletak di Kampung Pajelaran Rt 07 Rw 06 Kel. Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kab Bogor dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dengan batas-batas; -disebelah utara.*



Jalan; -disebelah Selatan : jalan, -disebelah Barat: Isnur Yuhesti, -disebelah Timur : Rudi/Rusdianto,

bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi menolak petitem Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi karena terdapat fakta hukum dalam perkara *a quo* yaitu Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak jelas menunjuk obyek gugatan, sehingga tidak jelas dan kabur, hanya menyebutkan obyek lahan tanah garapan tanpa menyebutkan identitas tanah tersebut, tidak menyebutkan Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi menggarap tanah atas ijin siapa, tidak menjelaskan tanah yang digarap milik siapa dan juga dasar penguasaan obyek sengketa, bahkan Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi sebenarnya juga tidak mempunyai hak untuk menggarap sehingga tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dan mengoperalihgarap, sehingga dengan tidak jelasnya obyek dari gugatan *a quo* dan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi juga tidak punya kapasitas sebagai penggugat maka gugatan tidak dapat diterima

bahwa dengan alasan gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kabur dan Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat maka sudah seharusnya eksepsi dari Tergugat I Kompensi/Penggugat I Kompensi dapat diterima, dan sudah sepatutnya gugatan dimaksud untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi baik dalam posita maupun tuntutan dalam petitem pokok perkara terkecuali yang diakui kebenarannya secara fakta hukum dan menguntungkan Tergugat I Kompensi/ Penggugat I Rekonpensi.
2. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dalam bagian eksepsi dianggap berlaku *mutatis mutandis* dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkara.
 - 1) tentang Tanah Negara Bebas
3. Bahwa Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi menolak dalil yang disebutkan dalam posita gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, angka 1 halaman 1, yang mendalilkan obyek oper alih garap antar Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebidang tanah dengan status Tanah Negara Bebas. yang diakuiinya sebagai Obyek



Sengketa *a quo* dan diakuinya saat itu berada di lahan milik Tergugat I Konkursi/Penggugat I Konkursi

4. Bahwa penolakan atas posita gugatan dikarenakan Penggugat I Konkursi/Tergugat I Konkursi tidak menunjukkan bukti penguasaan bidang tanah yang dioperalihgarapkan dalam bentuk apapun dan hanya mendalilkan sebagai tanah dalam keadaan kosong sehingga langsung menguasai dan mendirikan bangunan rumah tinggal di atasnya.
5. Bahwa penguasaan tanah yang dilakukan secara serampangan atas tanah yang diakuinya dalam keadaan kosong dan menduduki serta mendirikan bangunan di atasnya dengan dalil sebagai tanah negara bebas adalah perbuatan pidana melanggar Pasal 6 ayat (1) Undang-undang Nomor 51 Perpu Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.
6. Bahwa pengertian tanah negara menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak di atas tanah itu, tanah itu disebut tanah negara bebas. Dalam artian demikian tanah yang sebelumnya telah diberikan hak-hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan, tidak lagi dapat disebut tanah negara bebas. Pengertian ini termasuk pula tanah-tanah yang telah dimiliki atau dikuasai sebelumnya oleh perorangan atau badan hukum yang jangka waktunya telah berakhir dan belum diperbaharui atau diperpanjang masa berlakunya adalah tetap menjadi milik atau dalam penguasaan pemegang hak sebelumnya. Artinya menurut Undang-undang No 51 Perpu Tahun 1960, seorangpun atau pihak manapun yang semena-mena mendaku tanah yang telah habis masa berlaku bukti kepemilikan haknya dan belum sempat diperpanjang atau diperbaharui, dengan semena-mena diduduki, dikategorikan oleh undang-undang *a quo* sebagai perbuatan pidana dan sanksi hukuman kurungan atau penjara. Bagaimanapun seseorang atau pihak manapun yang bukti kepemilikan atas tanahnya sudah berakhir tidak menjadikan kepemilikan atas tanahnya berakhir.

2) tentang penguasaan secara illegal

7. Bahwa Tergugat I Konkursi/Penggugat I Konkursi menolak dalil Para Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi yang mendaku tanah kosong yang dioperalihgarapkan adalah tanah yang sebagian berada dilahan tanah yang sertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat I Konkursi/Penggugat I Konkursi. dikarenakan fakta hukum *a quo* menunjukkan Para Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi:



- 1) sama sekali tidak memiliki atau menunjukkan bukti penguasaan tanah dan hanya mendaku sebagai tanah negara bebas dalam keadaan kosong.
 - 2) sama sekali tidak memiliki atau menunjukkan bukti alat penggantian penguasaan tanah garap atau bukti bayar telah terjadi transaksi,
 - 3) sama sekali tidak memiliki atau menunjukkan bukti penguasaan tanah garap sebelumnya.
 - 4) sama sekali tidak memiliki atau menunjukkan bukti secara formil maupun materiil yang menjadi dasar jual beli sesuai ketentuan perundang-undangan.
8. Bahwa atas perbuatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, yang mengoperalihgarapkan dan menduduki serta membangun bangunan, Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi pada 01 Agustus 2016 melaporkan kepada Polisi Resor Bogor dengan No. LP/B/775/VIII/2016/JBR/ RES BGR yang menyebutkan sekelompok orang yang diantaranya Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi, menguasai tanah yang sebagian berada di lahan tanah yang sertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan atas laporan tersebut ditindaklanjuti dalam proses penegakan hukum dan Pengadilan Negeri Cibinong menjatuhkan putusan pidana No. 3/PID.C/2017/PN.Cbi tanggal 02 Oktober 2017 kepada para terdakwa yang salah satu diantaranya adalah Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi dengan hukuman pidana selama 1 (satu) bulan dan dalam masa percobaan selama (1) bulan.
9. Bahwa dalil Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi sangat tidak beralasan dikarenakan tanah yang didaku dan/atau diakui dan diduduki tidak dibuktikan telah membayar pajak bumi bangunan dari tahun ke tahun, dalam artian demikian peralihan hak melalui mekanisme alih oper garap adalah perbuatan yang melanggar hukum dan dengan demikian perbuatan oper alih garap tanah adalah batal demi hukum.
- 3) tentang tanah dalam penguasaan Tergugat I
10. Bahwa Tergugat I Kompensi/ Penggugat I Rekonpensi menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, yang menyatakan cacat yuridis sertifikat:
- 1) HGB No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, berdasarkan Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 dengan surat ukur Tanggal 11-04-2016 Nomor: 8094/Sukahati/2016, dan



2) HGB No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, berdasarkan Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 dengan surat ukur Tanggal 11-04-2016 Nomor: 8093/Sukahati/2016.

11. Bahwa Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang menyatakan cacat yuridis atas kedua Sertifikat HGB *a quo* dikarenakan penerbitannya telah sesuai dengan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.
12. Bahwa pihak yang dapat menyatakan suatu dokumen sebagai dokumen yang catat yuridis adalah bukan perorangan atau pihak manapun, melainkan pihak yang berwenang melalui suatu proses hukum sesuai peraturan perundang-undangan, dan menurut Pasal 72 ayat (1) Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pihak yang dapat menyatakan suatu keputusan dinyatakan tidak sah adalah pengadilan atau pejabat yang berwenang,
13. Bahwa Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, sebagai warga negara taat membayar pajak untuk kedua Sertifikat HGB *a quo* sebagaimana dibuktikan pembayaran *a quo* dilakukan sejak awal Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi membeli tanah dimaksud sampai dengan saat ini yaitu tahun pajak (PBB) 2018, membuktikan sebagai pihak yang memiliki keabsahan secara hukum.
14. Bahwa hal itu berbeda dengan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang tidak bisa membuktikan telah melakukan pembayaran PBB. Dalam artian demikian pihak kelurahan dimana terdapat tanah di lokasi wilayah kelurahan Sukahati, sama sekali tidak dikenal sehingga tidak diusulkan untuk memperoleh PBB.
15. Bahwa Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada posita angka 15, yang mendalilkan kutip : *"Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat I seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) dan seluas 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi)"*.



16. Bahwa dalil gugatan *a quo* tidak berdasar pada fakta hukum mengingat sertifikat atas nama Drs. H. Feisal Tamin, adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi), yang sudah jelas letak atau lokasi sesuai surat ukur yang diterbitkan oleh Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi.
17. Bahwa sehingga dengan itu, bidang atau lokasi tanah yang didaku dan/atau diakui Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah tanah di lokasi lain yang berlainan dengan tanah yang berada dilahan tanah yang sertifikat hak guna bangunannya atas nama Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi.
18. Bahwa oleh karena Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi mendalilkan menguasai tanah di lahan tanah yang telah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5586/Sukahati dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5587/Sukahati, maka perbuatan itu disebut berangan-angan dan merupakan pekerjaan yang sia sia.
19. Bahwa dari perbuatan penguasaan secara illegal atau disebut penyerobotan itu, Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi pada tanggal 01 Agustus 2012 mengadukan Ke Kepolisian Resor Bogor dan diterima Surat Tanda Terima Laporan No. LP/B/775/VIII/2016/JBR/RES BGR atas tindak pidana penguasaan tanah tanpa ijin yang berhak.
20. Bahwa atas Laporan No. LP/B/775/VIII/2016/JBR/RES BGR, dilakukan proses hukum dan Penggugat I Kompensi /Tergugat Rekonpensi dikenakan hukuman Pidana penjara oleh Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 3/PIDC/2017/PNCbi tanggal 02 Oktober 2017 yang diktum putusannya telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya yang sah” dan dipidana selama 1 (satu) bula dan masa percobaan 1 (satu) bulan.
21. Bahwa dari fakta hukum, ternyata Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi, tidak memenuhi Putusan Pidana Diktum ketiga yaitu Mengulangi perbuatan pidana selama dalam masa percobaan.
22. Bahwa karena Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melanggar syarat khusus yang menjadi Putusan Pidana PN Cibinong, sangat jelas Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melanggar hukum dan merugikan Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi.
- 4) tentang mengoperalihgarap kepihak lain.
23. Bahwa dari fakta hukum, ternyata Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi, yang sudah dinyatakan melakukan tindak pidana dan telah dihukum menguasai tanah secara illegal, masih berupaya menguasai tanah



yang didaku sebagai tanah garapan, melalui gugatan No 266/Pdt.G/2018/PN Cbn a quo, sehingga membuktikan Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah pihak yang diragukan itikad baiknya.

24. Bahwa untuk menghindari perbuatan Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengoperalihgarapkan tanah yang diduduki secara illegal kepada pihak lain, Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi memohon agar dilakukan sita jaminan atas tanah yang didaku Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi berada di lahan tanah yang berada dilahan tanah yang sertifikat hak guna bangunannya atas nama Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

25. Bahwa dikarenakan diragukan itikad baiknya, Tergugat Kompensi I/Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan kepada Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan lahan yang diduduki, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 3/PIDC/2017/PNCbi tanggal 2 Oktober 2017.

5) tentang Petitum Tambahan

26. Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi menolak tambahan petitum Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagaimana disampaikan pada sidang pembacaan gugatan tanggal 13 Februari 2019,

27. Bahwa alasan penolakan dikarenakan nomor perkara yang diajukan berbeda dengan nomor perkara yang telah resmi terdaftar di Pengadilan Negeri Cibinong No. 266/Pdt/G/2018/Cbi tanggal 24 Oktober 2018.

28. Bahwa oleh karena itu Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, untuk menolak petitum tambahan yang diajukan Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi.

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa Tergugat I Kompensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonpensi akan mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Para Penggugat Kompensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonpensi.

2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Kompensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonpensi ini.

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi adalah tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak ada hubungan hukum dan atau perselisihan hukum.

4. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi maka Penggugat



Rekonpensi/Tergugat Konpensi mengalami kerugian materiil dan immateriil. Nama baik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi menjadi tercemar dan hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu dan juga Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran menghadapi gugatan *a quo*.

5. Bahwa kerugian Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi menghadapi gugatan *a quo* sebagaimana disebutkan dalam angka 4 adalah:
 - a. Kerugian materiil: berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara. Keuntungan yang diharapkan adalah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah)
 - b. Kerugian immateriil: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan kerugian *a quo* dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang menggugat Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak ada hubungan hukum.
7. Bahwa karena telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi.
8. Bahwa dikuatirkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi akan mengalihkan penguasaan tanah kepada pihak lain sehingga mohon agar Majelis Hakim meletakkan sitaan jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi.
9. Bahwa gugatan rekonpensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.

SITA JAMINAN

Berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi uraikan, Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan sebelumnya meletakkan Sita Jaminan atas tanah yang didaku Penggugat I Konpensi/Tergugat Rekonpensi berada di lahan tanah yang berada dilahan tanah yang bersertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi. berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebidang tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dengan status Tanah Negara Bebas terletak di Kampung Pajelaran RT 07 RW 06 Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, pada tanggal 29 September 2012, dengan batas-batas; Sebelah Utara: Jalan; Sebelah Selatan: jalan, Sebelah Barat: Isnur Yuhesti, dan Sebelah Timur: Rudi/Rusdianto,-

maka berdasarkan segala apa yang terurai, Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat sudi kiranya Mejlis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) maka gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
3. Menyatakan Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang tidak mempunyai kualitas sebagai penggugat dalam gugatan. (*onbevoeg*) maka gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus ditolak dan/atau tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi telah lewat waktu/kedaluwarsa (*verjaring*) maka gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus ditolak dan/atau tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
5. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara (*absolute competentie*) a quo maka Gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus ditolak dan/atau tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Kompensi

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi, tidak dapat diterima.
2. Menyatakan sebagai hak Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi, sertifikat:
 - 1) HGB No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin berdasarkan Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 dengan surat ukur Tanggal 11 -04-2016 Nomor : 8094/Sukahati/2016, dan

- 2) HGB No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, berdasarkan Keputusan Kantor pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 dengan surat ukur Tanggal 11 -04-2016 Nomor : 8093/Sukahati/2016.
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum sertifikat:
 - 1) HGB No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin berdasarkan Keputusan Kantor pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 dengan surat ukur Tanggal 11 -04-2016 Nomor : 8094/Sukahati/2016, dan
 - 2) HGB No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, berdasarkan Keputusan Kantor pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 dengan surat ukur Tanggal 11 -04-2016 Nomor : 8093/Sukahati/2016.
4. Menyatakan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagai penggarap yang tidak beritikad baik/illegal
5. Menyatakan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagai penggarap yang melakukan oper alih garap tanah dalam keadaan kosong dan langsung menguasai dan mendirikan sebuah bangunan, sebagai perbuatan melawan hukum yang dilarang oleh Undang-undang.
6. Menyatakan tanah yang bersertifikat HGB No. 3586/Sukahati dan HGB No. 3587/Sukahati, yang belum diperbaharui tetap menjadi hak dari pemilik sertifikat HGB No. 5586/Sukahati dan HGB No. 5587/Sukahati
7. Menyatakan tanah yang berada dilahan tanah yang bersertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi yaitu sertifikat HGB No. 3586/Sukahati dan HGB No. 3587/Sukahati yang belum diperbaharui, bukan menjadi tanah negara bebas.
8. Menyatakan tidak sah menurut hukum atas Surat Pernyataan Oper Alih Garapan Tanggal 29 September 2012 yang dibuat Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonpensi dan Penggugat I Konvensi/Tergugat I atas sebidang tanah garapan yang terletak di Kampung Pajeleran RT 07 RW 06 Kel. Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupten Bogot seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dengan batas-batas; -disebelah utara: Jalan; -disebelah Selatan : jalan, -disebelah Barat: Isnur Yuhesti, -disebelah Timur : Rudi/Rusdianto,
9. Menyatakan menolak mengeluarkan luasan tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) karena tidak mempunyai kekuatan hukum, yang masing-masing:



- 1) seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dari sertifikat HGB No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin berdasarkan Keputusan Kantor pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 dengan surat ukur Tanggal 11 -04-2016 Nomor : 8094/Sukahati/2016, dan
- 2) seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dari sertifikat HGB No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, berdasarkan Keputusan Kantor pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 dengan surat ukur Tanggal 11 -04-2016 Nomor : 8093/Sukahati/2016.

10. Menyatakan menolak memberikan hak kepada Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi untuk menindaklanjuti mengajukan permohonan sertifikat Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas sebidang tanah yang dioper alih garap seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi).
11. Menyatakan menolak Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Rekonpensi untuk mengganti kerugian materiil dan kerugian materiil.
12. Memerintahkan kepada Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang menguasai dan menggarap di lokasi sertifikat HGB No. 5586/Sukahati dan HGB No. 5587/Sukahati, untuk menyerahkan kepada Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi tanpa syarat apapun
13. Menghukum Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi.
2. Menyatakan oper alih garap antara Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi adalah tidak sah dan tidak berharga menurut hukum.
3. Menyatakan penyerobotan tanah yang dilakukan Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dilarang Undang-undang.
4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk mengosongkan tanah yang didaku dan/atau diakui dikuasai sejak melakukan oper alih garap.
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) dengan rincian untuk kerugian materiil Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan kerugian immateriil Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).



6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi.
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi membayar segala biaya perkara

Jawaban Tergugat II yaitu:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Tergugat II;

2. **TENTANG KUALITAS PENGGUGAT (ONBEVOEG)**

Bertitik tolak pada gugatan Para Penggugat sebagaimana didalilkan pada bagian positanya pada pokoknya menyatakan Penggugat I menguasai tanah Garapan dengan status Tanah Negara bebas diperoleh dari NAIMAN (penggugat II) seluas 400 M2 namun tanah tersebut masuk dalam areal tanah milik Tergugat I dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585/ Desa Sukahati yang hak berakhir tanggal 18 Juni 2010 atas nama Tergugat Drs. H. FAISAL TAMIN kemudian ketika pada tahun 2014 akan dilakukan pembaharuan hak terdapat kendala karena sebagian bidang tanah sertipikat tersebut telah dikuasai dan telah berdiri bangunan rumah tinggal milik Tergugat;

Bahwa, apabila dicermati dalil gugatan Para Penggugat pada bagian posita aquo mendalilkan Penggugat I memperoleh tanah obyek sengketa dari Penggugat II merupakan tanah Negara bebas namun disisi lain faktanya tanah sengketa masuk dalam areal sebagian Sertipikat hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585/ Desa Sukahati yang telah masa berlakunya hak telah berakhir maka dalil gugatan aquo benar-benar membingungkan karena susah untuk dipahami oleh Tergugat II;

Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Para penggugat yang dapat dikategorikan sebagai tanah Negara bebas adalah bidang tanah yang belum pernah terbit sesuatu tanda bukti hak/sertipikat dan/atau tanah Negara yang belum pernah diatur maupun dialokasikan peruntukan maupun penggunaannya; Sedangkan gugatan para Penggugat dalam positanya mendalilkan tanah sengketa merupakan tanah Negara bebas namun telah terbit Sertipikat obyek sengketa jelas-jelas merupakan dalil yang menyesatkan tidak beralasan hukum dikarenakan dengan berakhirnya sesuatu Hak Guna Bangunan bekas pemilik tanah tetap diprioritaskan untuk mengajukan perpanjangan dan pembaharuan hak dengan demikian



apa bila ada pihak lain yang akan menguasai tanah tersebut harus mendapat izin dan persetujuan dari bekas pemegang hak;

Bahwa untuk lebih jelas dan gamblang bagi para Penggugat terkait dengan permasalahannya dapat diibaratkan sebagai contoh Perumahan yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan sekalipun telah habis masa berlakunya hak tidak serta merta dapat ditempati maupun dihuni oleh pihak lain tanpa persetujuan dari bekas pemegang hak yang nota bene masih diprioritaskan untuk memperpanjang /memperbarui haknya ;

Quad non yang didalilkan oleh Para Penggugat permasalahan aquo sebelumnya telah diadakan Gelar Kasus Pertanahan/Gelar Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam Rangka penyelesaian permasalahan melalui musyawarah kekeluargaan namun tidak tercapai kata sepakat dari para pihak; Bahwa sesuai dengan data yang disampaikan oleh Penggugat penjelasan dari para pihak dalam Gelar Mediasi diantaranya menyatakan tanah sengketa yang dikuasai oleh Para Penggugat semula merupakan ex. Perkebunan Kaum Pandak Desa Karadenan dan berdasarkan hasil penelitian masuk dalam Areal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585/ Desa Sukahati yang terletak di Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, hal mana Sertipikat inlitis asal muasalnya sebelum lahirnya Undang Undang Nomor : 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria berasal dari Hak Eigendom Verponding No. 45 tercatat dalam Surat Hak Tanah tanggal 8 September 1913 Nomor 1128 Jo. Tanggal 16 Agustus 1949 Nomor 1288 luas asal 9.525.000 m2 tercatat atas nama NV. INDISCHE LAND-EN BOSCHBOUW MAATSCHAPPIJ yang dikenal sebagai tanah Perkebunan Kaoem Pandak.

Bahwa sebagaimana diketahui hak-hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960, dikonversi menjadi salah satu hak baru menurut ketentuan Konversi Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria termasuk tanah hak Eigendom Verponding yang luasnya dibawah 10 bouw, kemudian hak-hak atas tanah asal konversi Hak Barat tersebut dinyatakan berakhir haknya tanggal 24 September 1980, sesuai dengan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Sedangkan terhadap Hak Eigendom yang luasnya melebihi 10 bouw diatur dalam Undang Undang No. 1 tahun 1958 tentang penghapusan Tanah partikelir sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1 huruf a Undang Undang No. 1 tahun 1958 bahwa *tanah partikelir", ialah tanah "eigendom" di atas mana pemiliknya sebelum Undang-undang ini berlaku, mempunyai hak-hak*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertuanan” kemudian berdasarkan Pasal 3 ditegaskan 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.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 Ayat (2) huruf (b dan c) Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria mengatur tentang Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) memberi wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang-orang yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Bahwa yang berkaitan dengan tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 45 (sisa), tercatat dalam Surat Hak Tanah Nomor 1128 tanggal 8 September 1913 Jo. Nomor 1288 Tanggal 16 Agustus 1949 luas asal 9.525.000 m² tercatat atas nama NV. INDISCHE LAND-EN BOSCHBOUW MAATSCHAPPIJ yang dikenal sebagai tanah Perkebunan Kaoem Pandak, kemudian berdasarkan Surat Keputusan

Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 313/Ka tanggal 20 Oktober 1958 Jo. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor KA. 30/12/39 tanggal 30 September 1959 tanah eks Hak Eigendom Verponding No. 45/Perkebunan Kaoem Pandak sejak tanggal 14 Januari 1958 dan dicatat pada tanggal 15 Juni 1960 dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai Negara sebagaimana dimaksud Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958.

Selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria tanggal 4 Mei 1960 Nomor : SK.601 /KA Jo Akta tanggal 15 September 1973 Nomor 65 dan Nomor 66 yang dibuat dihadapan DAENG LALO, SH Notaris di Jakarta, tanah yang diperuntukkan oleh Pemerintah kepada bekas pemiliknya PT. PERSEROAN DAGANG TJILIWUNG seluas 316,74 Ha dipindahkan haknya kepada PT. STAR TJEMERLANG Ltd.

Berikutnya berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat cq. Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Barat Nomor : 1093 /DA /PHT/HGU/1984 tanggal 30-10-1984, ternyata bekas Hak Eigendom Verponding Nomor : 45 sisa-sisa luas seluruhnya 295,31 Ha dan direncanakan untuk dikembalikan kepada bekas pemiliknya seluas ± 87,45 Ha sedangkan sisanya 295.31 Ha – 87,45 Ha = 207,86 Ha direncanakan peruntukannya sebagai berikut :

- Seluas ± 99,72 Ha, untuk Pemerintah Daerah Tingkat II Bogor ;
- Seluas ± 96,14 Ha, direkomendasikan kepada petani penggarap ;

**Halaman 28 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Seluas ± 12 Ha, untuk Departemen Dalam Negeri

Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK.301 /Direktur Jendral Agraria 1984 tanggal 13-12-1984, diputuskan sebagai berikut :

- Mencabut Keputusan Menteri Negara Agraria tanggal 4 Mei 1960 Nomor : SK. 601 /KA Setelah tanah Eigendom Verponding Nomor : 45 sisa dikenal tanah perkebunan Kaum Pandak sebagai dimaksud dalam Keputusan Menteri Negara Agraria tanggal 20-10-1958 Nomor : SK.313/Ka dengan jumlah Luas ± 3.255.300 M2 terletak di Desa Karadenan , Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dicatat di Kantor Agraria Kabupaten Bogor, sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, pemerintah bersedia memberikan ganti rugi kepada bekas pemiliknya PT. STAR CEMERLANG Ltd sebagai pihak yang menerima pelimpahan hak dari bekas pemilik, dalam bentuk pemberian hak :

- Seluas 5 Ha dengan Cuma-Cuma;
- Seluas ± 82,45 Ha dengan membayar uang pemasukan kepada Negara yang besarnya akan ditetapkan kemudian dalam pemberian kepastian;
- Sedangkan sisanya 295,31 Ha-87,45Ha=207,86 Ha direncanakan diperuntukan sebagai berikut
 - Seluas ± 99,72 Ha, untuk Pemerintah Daerah Tingkat II Bogor;
 - Seluas ± 96,14 Ha, direkomendasikan kepada petani penggarap ;
 - Seluas ± 12 Ha, untuk Departemen Dalam Negeri

Bahwa berdasarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bogor Nomor : 593.6/67.A/Kpts/Huk/1990 tanggal 6-4-1990, tentang penertiban tanah bekas Hak Guna Usaha Perkebunan PT. STAR TJEMERLANG (KAUM PANDAK), terletak di Desa Sukahati dan Desa Karadenan Kecamatan Cibinong Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor diatur hal-hal sebagai berikut :

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

Pertama : Mengatur peruntukan bagian tanah sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK. 301 /Direktur Jendral Agraria 1984 tanggal 13-12-1984, seluas 295,31 Ha yaitu kepada masing-masing :

*Halaman 29 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



- Bekas pemilik (PT. STAR TJEMERLANG) seluas 87,45 Ha;
- Pemerintah Kabupaten DT.II Bogor Seluas ± 99,72 Ha;
- Departemen Dalam Negeri Seluas 12 Ha;
- Petani Penggarap Seluas ± 96,14 HA

Kedua : Dari masing – masing peruntukan sebagaimana ditetapkan dalam Diktum Pertama di atas antara lain dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Untuk masing-masing penerima sesuai dengan blok plan dengan luas berdasarkan hasil ukur;
2. Penggunaan selanjutnya untuk masing-masing penerima sesuai dengan blok plan antara lain akan dipergunakan :

- Bekas pemegang Hak Guna Usaha (PT.STAR TJEMERLANG) terletak di Desa Karadenan, Kecamatan Cibinong akan dibangun perumahan;
- Pemerintah Kabupaten DT. II Bogor terletak di Desa Sukahati, Kecamatan Cibinong akan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan dalam rangka penunjang pemindahan Kantor Kabupaten DT. II Bogor ke Ibu Kota Cibinong antara lain untuk pembangunan perumahan karyawan dan pembangunan lainnya;
- Tanah yang diperuntukan bagi Departemen Dalam Negeri akan dibangun Perumahan bagi karyawan Departemen dalam Negeri Lokasi yang ditetapkan untuk para penggarap di Desa Sukahati dan Karadenan Kecamatan Cibinong dibagikan kepada penggarap sebanyak ± 2.000 orang sesuai dengan pendataan Tim Tahunan 1986 dengan ketentuan sebagai berikut :



- Masing-masing Penggarap memperoleh Kavling seluas 300 M2 dengan diberi kesempatan untuk mengajukan hak atas tanah melalui program pensertipikatan masal dengan biaya yang relative murah
- Masing-masing Penggarap memperoleh Kavling seluas 300 M2 dengan diberi kesempatan untuk mengajukan hak atas tanah melalui program pensertipikatan masal dengan biaya yang relative murah;
- Sisa tanah diluar perkavlingan yang dibagikan kepada masyarakat penggarap 300M2/perorang diperuntukan bagi sarana sosial umum dan fasilitas lingkungan lainnya dengan perbandingan penggunaan tanah antara kavling dengan sarana lingkungan dan sosial 60:40;
- Perkavlingan untuk para penggarap sesuai dengan luas yang telah ditetapkan dituangkan dalam site plan yang disahkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;
- Para penggarap baru yang tidak terdaftar berdasarkan hasil Inventarisasi pada tahun 1986 tidak berhak memperoleh kavling;
- Teknis pelaksanaan pembagian kavling baik para penggarap yang berada di atas tanah yang dicadangkan eks. Pemegang Hak Guna Usaha, Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Departemen Dalam Negeri ditempatkan diareal khusus yang diperuntukan bagi para penggarap;



Quad non para Penggugat mengakui sebagai penggarap yang benar tentunya harus dapat menjelaskan perolehan dari bekas pemegang hak asal mengingat Tanah Ex. Eigendom Verponding No. 45 (sisa), yang telah ditegaskan menjadi Tanah Negara berdasarkan Undang Undang No. 1 tahun 1958 bukan Tanah Negara bebas karena telah dialokasikan dan diatur peruntukan maupun penggunaannya oleh karenanya Penggugat harus dapat membuktikan bahwa tanah yang diakui Penggugat masuk dalam pembagian tanah yang peruntukannya dialokasikan serta diberikan ke pada Petani penggarap sesuai yang dimaksud dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bogor tanggal 6-4- 1990 Nomor : 593.6 /67.A /Kpts/Huk/1990;

Bahwa dengan demikian karena faktanya terhadap tanah obyek sengketa yang didaku dan/atau diakui digarap oleh Penggugat I telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585/ Desa Sukahati atas nama Tergugat maka Penggugat hanyalah sekedar Penggarap ilegal yang tidak jelas juntrungannya tanpa alas hak dan/atau bukti perolehan yang benar sehingga dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan karena posisi hukum Para Penggugat hanya sekedar menggarap tanah sengketa yang faktanya tidak masuk dalam daftar nama-nama Penggarap yang diadakan Inventarisasi pendataan pada tahun 1986;

Bahwa dikarenakan dasar gugatan dari Penggugat I yang memperoleh tanah sengketa dari Penggugat II yang faktanya hanya sekedar menggarap tanpa persetujuan dari bekas pemegang hak dan tidak mendalilkan secara detail tentang asal usulnya maka secara nyata dan fakta hukum terungkap Penggugat I tidak mempunyai kapasitas serta kewenangan untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo, demikian halnya dengan Penggugat II yang telah melepaskan hak garap kepada Penggugat I maka dengan telah terjadinya oper alih garapan tersebut Penggugat II telah melepaskan hubungan hukum dengan obyek tanah sengketa sehingga fakta terungkap secara jelas Penggugat II sudah tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkaranya sehingga tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Indroharto, SH dalam bukunya "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara " Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 1993 edisi revisi buku II cetakan ke-empat halaman 37 s/d 40 berpendapat pada pokoknya menyebutkan pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu :

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan

- Hal ikhwal yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul dengan keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara ;
- Ada terdapatnya dilihat dari adanya hubungan antara orang yang bersangkutan disatu pihak dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak ;
- Dalam konkretnya adanya suatu kepentingan ditentukan oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan orangnya dan dilain pihak oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;
- Kepentingan dalam kaitannya dengan orangnya (yang berhak menggugat) ada terdapat apabila kepentingan itu ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu bersifat pribadi, kepentingan itu harus bersifat langsung dan kepentingan itu secara obyektif dapat ditentukan baik mengenai luas maupun intensitasnya, sedangkan kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan ada tersedianya apabila Penggugat dapat menunjukkan bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang digugat merugikan Penggugat secara langsung;

2. Kepentingan proses, artinya apa hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan.

- Kepentingan dalam arti apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan ada terdapat apabila Penggugat dapat menunjukkan tujuan Penggugat, adagium hukumnya adalah " *Point d'interest-Point d'action* " yang berarti bila ada kepentingan maka disitu baru boleh berproses / mengajukan gugatan ;

**Halaman 33 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Bahwa Prof. Dr. Philippus. M. Hadjon, SH dalam bukunya " Pengantar Hukum Administrasi Indonesia " Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta, Tahun 1995 cetakan ke-empat halaman 324 berpendapat Penggugat (seseorang atau badan hukum perdata) mempunyai kepentingan menggugat (hak gugat) apabila ada hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugiannya atau kepentingannya.

Perihal kualitas (kepentingan) merupakan salah satu azas pokok yang berlaku umum (universal) dalam hukum acara, yang menimbulkan hak bagi seseorang mengajukan gugatan. Azas kepentingan tersebut terkenal dengan adagium " tiada kepentingan tiada gugatan " yang berarti bila tidak ada kepentingan (*interest*) yang layak menurut hukum tidak boleh mengajukan gugatan sesuai dengan azas " *Point d'interest-Point d'action atau No Interest No action* ".

Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat fakta hukum terungkap :

- a. Bahwa tanah sengketa yang awalnya berasal dari ex. Eigendom verponding No. 45 sisa tidak termasuk yang dialokasikan untuk Petani Penggarap;
- b. Penggugat I menguasai tanah tanpa didasari dengan bukti perolehan maupun alas hak yang benar;
- c. Bahwa Penggugat II adalah penggarap yang tidak sah/ilegal sehingga tidak mempunyai kualitas atas tanah perkara.
- d. Bahwa para Penggugat sebagai penggarap tidak dapat membuktikan alas hak yang menjadi dasar penguasaannya dan tidak masuk dalam daftar Inventarisasi nama-nama Penggarap;
- e. Bahwa posisi hukum para Penggugat hanya sekedar menggarap dan menguasai tanpa seizin dari yang berhak sehingga tidak mempunyai kualitas atas tanah perkara;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas jelas terbukti Para Penggugat tidak berkualitas atas tanah a quo, sehingga dapat memberikan keyakinan Majelis Hakim bahwa hubungan kausal langsung antara obyek sengketa dengan kepentingan Para Penggugat jelas tidak terbukti, yang berakibat hukum unsur kepentingan Para Penggugat sebagai persyaratan formil untuk



mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong tidak terpenuhi yang oleh karenanya gugatan dimaksud untuk dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

3. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT (ABSOLUTE COMPETENTIE)

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/dan upaya untuk mencari keadilan para penggugat telah salah mengajukan gugatan perkara aquo di Pengadilan Negeri Cibinong (perdata) dikarenakan tuntutan dalam Pokok Perkara tambahan pada petitum poin 3 mengajukan tuntutan kutip “ Menyatakan tidak sah atau cacat yuridis atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 5586/Sukahati atas nama Drs. FEISAL TAMIN dan SHGB. No. 5587/Sukahati atas nama Drs. FAISAL TAMIN sepanjang operalih garap yang dikuasai oleh penggugat dengan luas 400 M2 (Empat ratus meter persegi) dengan perincian sebagai berikut ;

- SHGB. No. 5586/Sukahati dengan luas 567 M2 atas nama Drs. FEISAL TAMIN dikeluarkan seluas 200 M2 (Dua ratus meter persegi)
- SHGB. No. 5587/Sukahati dengan luas 592 M2 atas nama DRS. FAISAL TAMIN dikeluarkan seluas 200 M2 (Dua ratus meter peregi)

Bahwa mengenai tuntutan untuk pembatalan dan/atau untuk dinyatakan tidak sah terhadap Sertipikat obyek sengketa/ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586 & 5587/Sukahati yang nota bene merupakan produk Tata Usaha Negara mengacu pada ketentuan Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka kewenangan untuk mengadili permasalahan aquo berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224 /Td.TUN/X /1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan



Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

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

Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya sekalipun mempermasalahkan tentang adanya penguasaan tanah obyek sengketa namun diawali dengan adanya tumpang tindih/overlap bukti kepemilikannya/sertipikat tanahnya dengan demikian untuk mengadili permasalahannya merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas gugatan a quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

5. TENTANG GUGATAN DALUWARSA.

Bahwa, yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara aquo Penggugat I menguasai tanah Garapan dengan status Tanah Negara bebas diperoleh dari NAIMAN (penggugat II) seluas 400 M2 namun tanah tersebut masuk dalam areal tanah milik Tergugat I dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585/ Desa Sukahati yang hak berakhir tanggal 18 Juni 2010 atas nama Tergugat Drs. H. FAISAL TAMIN kemudian ketika pada tahun 2014 akan dilakukan pembaharuan hak terdapat kendala karena sebagian bidang tanah sertipikat tersebut telah dikuasai dan telah berdiri bangunan rumah tinggal milik Tergugat;

Bahwa berdasarkan fakta yang ada terhadap Sertipikat obyek sengketa yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1343/Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 luas 567 M2 telah dilakukan pembaharuan hak kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8094 /Sukahati tanggal 11-04-2016 luas 567 M2 sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3585/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1344/Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 luas 592 M2 telah dilakukan pembaharuan hak diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5587/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8093/Sukahati/ 2016 tanggal 11-04-2016 luas 592 M2;



Bahwa Sertipikat-sertipikat sertipikat in litis kedua-duanya diterbitkan pada tanggal tanggal 6-9-2002 masa berlakunya hak berakhir tanggal 18-06-2010 sedangkan semula berasal dari hasil pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 /Sukahati Gambar Situasi Nomor ; 4576/1990 tanggal 21-02-1990 luas 59845 m2 tercatat atas nama PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA berkedudukan di Jakarta yang penerbitannya tanggal 10-7-1990 terletak di Desa/Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor; Bahwa, berdasarkan ketentuan pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menegaskan " Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikatnya "

Bahwa terhadap tanah obyek sengketa seluas 400 M2 masuk dalam areal dan/atau merupakan sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1343/Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 yang luasnya 567 M2 & Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3585/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1344/Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 yang luasnya 592 M2 selaku demikian jauh sebelumnya telah terbit sesuatu tanah bukti hak yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 /Sukahati Gambar Situasi Nomor ; 4576/1990 tanggal 21-02-1990 luas 59845 m2 atas nama PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA berkedudukan di Jakarta yang penerbitannya tanggal 10-7-1990 terletak di Desa/Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor; Sedangkan Para Penggugat baru merasa mempunyai kepentingan dan mengajukan keberatan baik secara tertulis kepada pemegang hak maupun ke Kantor Pertanahan Kabupaten dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan setelah tenggang waktu masa berlaku 5 (lima) tahun terlewat sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Bahwa dengan mempedomani ketentuan pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong yang tercatat pada Register Perkara Nomor : 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi. pada tanggal 19 Oktober 2018 berkisar 28 tahun sejak terbitnya Sertipikat asal/ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 /Sukahati yang merupakan Sertikat induk masa



tenggang waktu 5 (lima) tahun untuk mengajukan gugatan, yang konsekwesinya hak mengajukan keberatan tentang penguasaan atau penerbitan sertifikatnya telah daluwarsa.

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas dikarenakan gugatan aquo telah melewati masa tenggang waktu dalam mengajukan gugatan/kadaluarsa sudah sepatutnya gugatan dimaksud untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

6. TENTANG GUGATAN KEKURANGAN PIHAK/ PLURIUM LINTIS CONSORTIUM

Bahwa tentunya telah diketahui dan dipahami oleh Para Penggugat sebagaimana dalil gugatannya permasalahan a quo, *quad non (apabila benar)* adalah mengenai hak penguasaan tanah Para Penggugat yang telah terbit suatu tanda bukti hak (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1343/Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 luas 567 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3585/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1344 /Sukahati /2002 tanggal 27-8-2002 luas 592 M2 atas nama Tergugat I terletak di Desa Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1641/K/Pdt/2005” secara tegas menyatakan Perlunya diikuti sertakan Turut Tergugat dalam gugatan dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap” Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 480 K/Sip/1973 tanggal 2 juli 1974 dengan adanya Gugatan Kurang Pihak maka gugatan harus diyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk berklard);

Bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang merupakan sebagaian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1343 /Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 yang luasnya 567 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3585/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1344/Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 yang luasnya 592 M2 berasal dari hasil pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 /Sukahati Gambar Situasi Nomor ; 4576/1990 tanggal 21-02-1990 luas 59845 m2 yang penerbitan sertifikatnya berdasarkan proses permohonan/pemberian Hak Guna Bangunan berasal dari Tanah Negara Ex. Hak Eigendom Verponding No. 45 –sisa tercatat dalam Surat Hak Tanah tanggal 8 September 1913 Nomor 1128 Jo. Tanggal 16 Agustus 1949 Nomor 1288 luas asal 9.525.000 m2 tercatat atas nama NV. INDISCHE LAND-EN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BOSCHBOUW MAATSCHAPPIJ yang dikenal sebagai tanah Perkebunan Kaoem Pandak.

Bahwa untuk menentukan suatu kepastian hukum atas tanah obyek sengketa dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1641/K/Pdt/2005”Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 480 K/Sip/1973 tanggal 2 juli 1974 sudah menjadi suatu keharusan bagi Para Penggugat untuk mengikut sertakan dan/atau menarik semua pihak yang ada hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung sebagai pihak/partaj dalam perkara aquo agar permasalahannya menjadi jelas ;

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 /Sukahati Gambar Situasi Nomor ; 4576/1990 tanggal 21-02-1990 luas 59845 m2 terletak di Desa/Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor yang penerbitannya tanggal 10-7-1990 tercatat atas nama PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA berkedudukan di Jakarta; Sebagai pemilik tanah sertipikat asal tentunya mengetahui tentang seluk beluk proses permohonan hak maupun kronologis tentang perolehan haknya yang tentunya ikut serta bertanggung jawab secara hukum bila terdapat permasalahan atas tanahnya maka PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA paling berkompeten dalam permasalahan aquo dan sudah seharusnya ditarik sebagai pihak/partaj dalam perkara;

Berikutnya dengan Tergugat I sebagai pemilik Sertipikat Guna Bangunan Nomor : 3585/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1344/Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 yang luasnya 592 M2 yang telah menjadi Tanah Negara kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5587/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8093 /Sukahati/2016 tanggal 11-04-2016 luas 592 M2 tanah tersebut diperoleh dari MOCHAMAD HARIR, SH. Berdasarkan Akta Jual Nomor : 3/2008 tanggal 21-5-2008 yang dibuat oleh dan dihadapan CHRISTINE DEWI SH. PPAT. PPAT. Kabupaten Bogor dan sebelumnya MOCHAMAD HARIR, SH. memperoleh tanah in casu dari PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA berdasarkan Akta Jual Nomor : 2580/482/Cibinong 1995 tanggal 29-05-1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. DJURNAWATI SOETARMONO, SH. PPAT. Wilayah Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor; Demikian halnya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1343/Sukahati/2002 tanggal 27-8-2002 luas 567 M2 telah dilakukan pembaharuan hak kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8094 /Sukahati tanggal 11-04-2016 luas 567 M2 Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA berdasarkan Akta Jual Nomor : 2577/479/Cibinong 1995 tanggal 29-05-1995 yang dibuat oleh dan



dihadapan Ny. DJURNAWATI SOETARMONO, SH. PPAT. Wilayah Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor;

Bahwa disamping MOCHAMAD HARIR, SH. Selaku penjual atas tanah sertipikat obyek perkara yang tentunya bertanggung jawab atas konsekwensi hukum timbulnya permasalahan terhadap obyek jual belinya sebagaimana tertuang dalam klausul isi perjanjian pada pasal-pasal dalam Akta Jual Belinya yang diantaranya pada intinya menyatakan Penjual bertanggung jawab atas obyek tanah yang dijual dan menyatakan tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai hak dan tentunya tidak dalam sengketa;

Selaku demikian Ny. DJURNAWATI SOETARMONO, SH. dan CHRISTINE DEWI SH. PPAT. Selaku PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang nota bene telah mengesahkan dan membuat Akta Jual Beli yang menjadikan sahnyanya transaksi Jual Beli sebagai bukti perolehan haknya yang mengakibatkan beralihnya Sertipikat obyek perkara tentunya jelas mempunyai hubungan hukum terkait dengan penyelenggaraan administrasinya namun faktanya yang bersangkutan tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut gugatan Para Penggugat yang tidak menarik pihak PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA, MOCHAMAD HARIR, SH., Ny. DJURNAWATI SOETARMONO, SH. dan CHRISTINE DEWI SH. selaku PPAT. sebagai partij dalam perkara maka gugatan dalam perkara aquo dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kekurangan pihak (*Plurium litis consortium*), yang sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dimaksud untuk dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

7. TENTANG GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita maupun petitum pokok perkaranya pada intinya menyatakan Tanah sengketa yang dikuasai oleh Penggugat I merupakan tanah Garapan dengan status Tanah Negara bebas diperoleh dari NAIMAN (penggugat II) seluas 400 M2 namun tanah tersebut masuk dalam areal tanah milik Tergugat I dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585/ Desa Sukahati yang hak berakhir tanggal 18 Juni 2010 atas nama Tergugat Drs. H. FAISAL TAMIN kemudian ketika pada tahun 2014 akan dilakukan pembaharuan hak terdapat kendala karena sebagian bidang tanah sertipikat tersebut telah dikuasai dan telah berdiri bangunan rumah tinggal milik Penggugat namun Tergugat II tetap melaksanakan perpanjangan hak dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8094 /Sukahati



tanggal 11-04-2016 luas 567 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5587/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8093/Sukahati/2016 tanggal 11-04-2016 luas 592 M2 atas nama TERGUGAT I terletak Desa Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, sehingga penerbitan sertipikat aquo dilakukan secara melanggar hukum selanjutnya pada pokok perkara petitum poin 3 mengajukan tuntutan Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat I seluas \pm 400M2 (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan \pm 200 M2 (dua ratus meter persegi) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586 /Sukahati luas 567 M2 (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin dan seluas \pm 200 M2 (dua ratus meter persegi) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5587/Sukahati luas 592 M2 (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin. "kemudian ditambah dengan tuntutan Menyatakan tidak sah atau cacat yuridis atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 5586/Sukahati atas nama Drs. FEISAL TAMIN dan SHGB. No. 5587 /Sukahati atas nama Drs. FAISAL TAMIN sepanjang operalih garap yang dikuasai oleh penggugat dengan luas 400 M2 (Empat ratus meter persegi) dengan perincian sebagai berikut ;

- SHGB. No. 5586/Sukahati dengan luas 567 M2 atas nama Drs. FEISAL TAMIN dikeluarkan seluas 200 M2 (Dua ratus meter persegi)
- SHGB. No. 5587/Sukahati dengan luas 592 M2 atas nama DRS. FAISAL TAMIN dikeluarkan seluas 200 M2 (Dua ratus meter peregi)

Bahwa setelah dicermati dan diteliti dalil-dalil gugatan para penggugat terkait dengan subyek maupun obyek gugatannya tidak jelas/kabur sehingga Para Penggugat dalam mendalilkan esensi dari gugatannya terkesan dipaksakan karena memutar balikan fakta sehingga tidak berdasar pada hukum;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 Jo. Nomor : 566K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 secara tegas menyatakan gugatan harus diyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna atau setidaknya yang dituntut kurang jelas "

Bahwa apa bila benar (**quad non**) perkara aquo merupakan gugatan perkara perdata tentang perbuatan melawan hukum mengenai penguasaan tanah obyek sengketa seluas 400 M2 yang dikuasai Penggugat I yang diperoleh dari Penggugat II namun terbit dan/atau masuk dalam areal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8094 /Sukahati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11-04-2016 luas 567 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5587/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8093/Sukahati/2016 tanggal 11-04-2016 luas 592 M2 atas nama TERGUGAT I sertipikat inlitis diterbitkan oleh Tergugat II secara melawan hukum;

Bahwa dalam mengajukan gugatan seharusnya Para Penggugat dalam memposisikan para pihak mempertimbangkan legal standing, hubungan hukum serta tanggung jawab dari para pihak dengan subtansi permasalahannya sebagaimana ditegaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Nomor : 601 K/SIP/1975 yang menyatakan "Penggugat harus secara tepat menempatkan pihak-pihak mana yang akan ditarik sebagai Tergugat sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawabnya' dengan maksud permasalahan nya menjadi jelas;

Bahwa terhadap tanah sengketa Penggugat I memperoleh dari Penggugat II berdasarkan Oper alih garapan dengan demikian tentunya Penggugat telah melepaskan hubungan hukum dengan obyek sengketa;

Bahwa disamping penggugat I tidak memiliki legal standing maupun tidak berkualitas serta tidak memiki kapasitas apapun terhadap tanah sengketa faktanya dalam dalil gugatan baik pada posita maupun petitum pokok perkaranya maaf..... Penggugat II tidak mendalilkan permasalahan maupun mengajukan tuntutan apa-apa;

Bahwa kedudukan dari Penggugat II tidak lazim dan tidak masuk akal karena posisi hukum Penggugat II sebagi pihak yang harus mempertanggung jawabkan konsekwensi hukum atas perbuatannya dalam melakukan oper alih garapan seharusnya Penggugat I mengajukan tuntutan kepada Penggugat II bila mana perlu ditempatkan sebagai Terggugat;

Demikian pula dengan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak semestinya ditarik sebagai pihak/partaj dalam Perkara aquo sebagai pihak Tergugat II tidak realistis dikarenakan permasalahan dalam gugatan aquo berawal dari penguasaan tanah yang nota bene tidak ada hubungan hukum dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang tugas dan kewenangannya sebagai lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan sebatas melaksanakan pencatatan administranya;

Demikian halnya dengan tuntutan dalam pokok perkaranya disamping yang mengajukan tuntutan aquo dari Para Penggugat, penggugat I atau Penggugat II sulit untuk dipahami esensi dan/atau subtansi tuntutan khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II saling bertentangan sehingga tidak jelas dan susah untuk dimengerti;



Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 Jo. No. 566K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 pada intinya menyatakan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna atau setidaknya tidaknya yang dituntut kurang jelas “

Bahwa tuntutan dalam pokok perkara petitum poin 3 kutip Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat I seluas ± 400M² (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan ±200 M² (dua ratus meter persegi) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586 /Sukahati luas 567 M² (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin dan seluas ± 200 M² (dua ratus meter persegi) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5587/Sukahati luas 592 M² (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin. “kemudian ditambah dengan tuntutan Menyatakan tidak sah atau cacat yuridis atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586/Sukahati atas nama Drs. FEISAL TAMIN dan SHGB. No. 5587 /Sukahati atas nama Drs. FAISAL TAMIN sepanjang operalih garap yang dikuasai oleh penggugat dengan luas 400 M² (Empat ratus meter persegi) dengan perincian sebagai berikut ;

- SHGB. No. 5586/Sukahati dengan luas 567 M² atas nama Drs. FEISAL TAMIN dikeluarkan seluas 200 M² (Dua ratus meter persegi)
- SHGB. No. 5587/Sukahati dengan luas 592 M² atas nama DRS. FAISAL TAMIN dikeluarkan seluas 200 M² (Dua ratus meter peregi)

Bahwa mengenai tuntutan agar tanah sengketa yang dikuasai oleh Penggugat I untuk dikeluarkan dari sertipikat obyek perkara/ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586/& 5587 /Sukahati mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 merupakan tuntutan untuk melakukan pemisahan hak terhadap sertipikat obyek sengketa dan/atau agar dilakukan pengukuran ulang dengan mengeluarkan tanah yang dikuasai oleh Penggugat dari Sertipikat milik Tergugat dengan demikian Sertipikat sengketa tetap sah hak keperdataannya namun terdapat perubahan luasnya, maka tuntutan aquo *contradictif* dengan penambahan tuntutannya yang menyatakan Sertipikat-sertipikat inlitis agar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, cacat yuridis dan batal demi hukum;

Berkaitan dengan obyek perkaranya sebagaimana telah diketahui oleh Para penggugat dalam posisinya disatu sisi mendalilkan tanah obyek sengketa



merupakan Tanah Negara Bebas dan disisi lain dinyatakan masuk dalam areal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585/ Desa Sukahati sekalipun haknya telah berakhir pada tanggal 18 Juni 2010 sehingga jelas-jelas dalil posita aquo terdapat contradictif hukum;

Dengan tidak mengurangi rasa hormat kepada Para Penggugat ibarat kata tidak mengajari bebek berenang sekalipun persepsi terhadap peraturan masing-masing individu tentu berbeda, selaku demikian pemahaman dari Para penggugat yang berkaitan dengan Tanah Negara bebas tidak tepat juga tidak ada dasar hukumnya;

Bahwa Tanah Negara Bebas adalah bidang tanah yang belum pernah diterbitkan sesuatu bukti hak/sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1960 tentang Undang undang Pokok Agraria dan/atau Tanah Negara yang belum diatur serta dialokasikan penggunaan maupun peruntukannya; Faktanya terhadap obyek sengketa dalam perkara aquo Para Penggugat mendalilkan telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585/ Desa Sukahati atas nama Tergugat I haknya telah berakhir pada tanggal 18 Juni 2010;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 tahun 1999 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya paling lambat 2 (dua) tahun sebelum haknya berakhir Pemegang Hak diberi kesempatan untuk mengajukan perpanjangan hak, namun demikian apabila dalam tenggang waktu tersebut belum dilakukan perpanjangan hak maka bidang tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai Negara namun demikian bekas Pemegang hak tetap diprioritaskan dan diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan sertipikatnya melalui proses pembaharuan hak;

Dengan demikian dalil gugatan dari penggugat pada posita aquo yang menyatakan tanah sengketa merupakan Tanah Negara bebas tidak jelas juntrungannya, mengingat tanah tersebut sebelum menjadi tanah Negara telah diterbitkan Sertipikat atas nama Tergugat I dan sebelumnya juga sudah terbit Sertipikat induk yang nantinya akan disampaikan dalam acara pembuktian, sehingga secara tegas obyek gugatan aquo tidak jelas /kabur/obscuur libel;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal tersebut diatas Subyek, maupun obyek berserta tuntutan dalam perkara aquo tidak jelas, sehingga dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*) maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara aquo agar gugatan Para penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvant kelijk verklaard*)



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat II dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya ;

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada prinsipnya mendalilkan terhadap permasalahan aquo telah dilakukan beberapa kali pertemuan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam rangka pelaksanaan mediasi untuk mencari win - win solution melalui musyawarah kekeluargaan namun tidak ada kata sepakat dari para pihak yang bersengketa; Selanjutnya Tergugat II telah memberitahukan Hasil Mediasi berdasarkan Surat Nomor : 1940/ SD-600/VI/2015 tanggal 9 Juni 2015 hal mana dalam surat tersebut diantaranya menjelaskan bahwa pada intinya sebagian fhisik bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3584 dan 3585 Desa Sukahati dikuasai oleh Penggugat I **contradictif** dengan Surat Pernyataan tidak sengketa dan Surat pernyataan penguasaan Fisik tanah tanggal 22 Pebruari 2016 yang terlampir pada permohonan pembaharuan hak atas tanah sengketa yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan Gelar Kasus Pertanahan /Gelar mediasi telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 11 tahun 2016 merupakan upaya penyelesaian permasalahan secara musyawarah kekeluargaan yang hasilnya telah disampaikan kepada para pihak terkait melallui Surat Nomor : 1940/SD-600/VI/2015 tanggal 9 Juni 2015 sekalipun tidak tercapai kata sepakat, dan tidak terdapat contradictif karena telah sesuai dengan fakta serta telah memenuhi ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa Tergugat II keberatan serta menolak posita gugatan dari Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat II pada tanggal 19 Mei 2016 telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 894/HGB/BPN-10.10/2016 dan Nomor : 895/HGB /BPN-10.10/2016 kemudian dipergunakan sebagai dasar/alas hak penerbitan Sertipikat obyek perkara atas permohonan Tergugat I; Kemudian mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum dengan mencatumkan dan/atau menyebutkan tanah dalam keadaan kosong pada sertipikat- sertipikat in casu namun faktanya telah berdiri bangunan rumah milik Penggugat I bertentangan dengan surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No : 1940/SD-600/VI/2015 tanggal 9 Juni 2015 yang menyebutkan bahwa diatas obyek sengketa telah berdiri bangunan rumah tinggal milik Penggugat I dan tanah dimaksud dikuasai dengan cara Oper Alih Garap.

Bahwa dalil gugatan Penggugat aquo selengkapnya dengan panjang lebar didalilkan dalam posita 8 s/d. 10 berikut ini:

8. Bahwa atas Permohonan Drs. H. Feisal Tamin pada tanggal 22 Februari 2016 dan Permohonan tersebut telah di setujui dan dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Keputusan Yaitu :

- a. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 No : 894/HGB/BPN-10.10/2016 Perihal Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan seluas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi), atas nama Drs. H. Feisal Tamin terletak di Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- b. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 No : 895/HGB/BPN-10.10/2016 567 M2 (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin terletak di Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.

9. Bahwa berdasarkan kedua Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586 atas nama Drs. H. Feisal Tamin dengan Surat Ukur tanggal 11-04-2016 Nomor 8094/Sukahati/2016 luas 567 M2 (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5587/Sukahati atas nama Drs. H. Feisal Tamin dengan Surat Ukur tanggal 11-04-2016 No : 8093/Sukahati/2016 luas 592 M2 (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi).

10. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mencantumkan kedua surat keputusan dimaksud menyebutkan tanah dalam keadaan kosong dan senyatanya telah berdiri bangunan rumah milik Penggugat I yaitu diatas tanah yang dimohonkan oleh pemohon (Drs. H. Feisal Tamin) dan kedua surat keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat II) menyebutkan tanah dalam keadaan kosong adalah bertentangan dengan surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 9 Juni 2015 No : 1940/SD-600/VI/2015 Perihal : Permohonan Perlindungan Hukum atas SHGB No : 3584/Sukahati dan SHGB No : 3585/Sukahati atas nama

**Halaman 46 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Drs. H. Feisal Tamin menyebutkan bahwa diatas obyek sengketa telah berdiri bangunan rumah tinggal milik Penggugat I dan tanah dimaksud dikuasai dengan cara Oper Alih Garap.

Bahwa dalil gugatan para penggugat pada posita aquo mencerminkan kehendak Para Penggugat yang mau menang sendiri dengan selalu mencari-cari kesalahan pihak lain dengan mengabaikan kesalahan sendiri, seharusnya Para penggugat dalam mendalilkan gugatannya dengan penuh dengan kecermatan ketelitian;

Bahwa Para Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyebutkan kondisi keadaan tanah pada Sertipikat obyek perkara merupakan tanah kosong namun faktanya diatas tanah sengketa telah berdiri Bangunan rumah tinggal milik Penggugat;

Selaku demikian *Quad non* dalil-dalil yang diutarakan Penggugat permasalahan dimaksud hanya sekedar kesalahan administrasi keterkaitannya dengan data fhisik yang nota bene tidak ada hubungan dengan hak keperdataan kepemilikannya.

Dengan demikian seharusnya penggugat sadar dengan kerendahan hati mengakui kesalahannya dikarenakan Penggugat yang menguasai tanah sengketa telah melakukan perbuatan melawan hukum hal mana sesuai dengan dalil posita poin 11 yang berbunyi sebagai berikut:

Bahwa Siti Hasanah (Penggugat I) Dkk telah dilaporkan oleh Drs. H. Feisal Tamin (Tergugat I) dan perkaranya telah diputusa oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor Perkara : 3/Pid.C/2017/PN.Cbn tanggal 02 Oktober 2017 dengan Amar Putusan :

M E N G A D I L I

- Menyatakan terdakwa SARYONO, terdakwa SITI HASANAH, terdakwa RUSDIANTO Dkk dan terdakwa ASEP GUNANDI tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "Penguasaan tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya Yang Sah"
- Menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa dengan pidana selama 1 (satu) bulan ;
- Menetapkan bahwa pidana tersebut tidak perlu dijalankan kecuali dalam masa percobaan selama 1 (satu) bulan Para Terdakwa melakukan perbuatan yang dapat dihukum berdasarkan Keputusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;



- Membebaskan kepada Para Terdakwa membayar perkara masing-masing sebesar Rp. 5.000,00- (Lima Ribu Rupiah).

Bahwa dengan mencermati Amar putusan perkara aquo fakta terungkap secara tegas dan jelas Para Terdakwa khususnya SITI HASANAH selaku penggugat I telah dijatuhi hukuman pidana selama 1 (satu) bulan karena telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "Penguasaan tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya Yang Sah" atas laporan dari DRS. H. FEISAL TAMIN (Tergugat I) selaku pemilik Sertipikat obyek perkara;

Dengan demikian Para Penggugat tidak dapat mengelak dan lari dari kenyataan juga tidak dapat seenaknya melempar batu sembunyi tangan dengan menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum sehingga merugikan penggugat maka dalil posita aquo patut untuk ditolak;

4. Berikutnya Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan melakukan dan membuat peta plotting diatas tanah sengketa yang ada bangunan Rumah tinggal milik Penggugat sehingga tidak sesuai dan bertentangan dengan Surat Ukur yang terlampir dalam Sertipikat, dalil gugatan dimaksud tertuang pada posita 12 dan 13 yang berbunyi Kutip :

12. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah membuat Peta Ploting tanah tanggal 08 September 2017 diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586/Sukahati sebagian dikuasai oleh Siti Hasanah (Penggugat I) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5587/Sukahati dikuasai oleh Penggugat I dan mendirikan bangunan rumah tinggal diatasnya tanpa adanya persetujuan atau Kuasa yang sah dari Pelapor, hal ini yang menjadi dasar Laporan dan diadilinya Penggugat I oleh Pengadilan Negeri Cibinong.

13. Bahwa sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat surat ukur atau Peta Ploting Tanah tanggal 8 September 2017 disebut gambar situasi terdapat bangunan rumah tinggal milik Penggugat I, hal ini bertentangan dengan Surat Ukur tanggal 11 April 2016 No : 8094 /Sukahati/2016 luas 567 M2 (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin tidak tercatat dalam gambar peta bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586 / Sukahati atas nama Drs. H. Feisal Tamin demikian juga dengan Surat Ukur tanggal 11 April 2016 No : 8093/Sukahati/2016 luas 592



M2 (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin tidak terdapat bangunan rumah tinggal milik Penggugat I dalam gambar peta bidang tanah (Surat Ukur), dengan kata lain terdapat 2 (dua) bukti surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang bertentangan satu dengan yang lainnya.

Perlu untuk diketahui oleh Penggugat pembuatan peta plotting merupakan hasil penelitian data fhisik yang merupakan bagian dari data adminsitras berpedoman pada ketentuan Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 11 tahun 2016 guna sebagai bahan kajian dalam rangka penanganan permasalahan yang tentunya dengan mencantumkan kondisi keadaan tanah sengketa, sedangkan Peta Bidang Tanah maupun Surat Ukur merupakan hasil pengukuran yang prosedur pelaksanaanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997; Bahwa Peta bidang Tanah maupun Surat Ukur merupakan data fhisik yang telah memberikan kepastian hukum tentang letak tanah, batas tanah maupun luas tanahnya; Bahwa tidak menjadi suatu keharusan bagi Tergugat II untuk mencantumkan bangunan maupun segala sesuatu yang terdapat diatas tanah sengketa pada surat ukur, maka terhadap gugatan Para Penggugat patut dinyatakan ditolak dikarenakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan yang melanggar hukum;

5. Berikutnya dalil gugatan Para Penggugat pada posita poin 14 mendalilkan sebagai berikut kutip :

Bahwa Drs. H. Feisal Tamin (Tergugat I) mengajukan Permohonan Pembaharuan atas Sertipikat yang telah dinyatakan habis masa berlakunya dengan melengkapi persyaratan yang bertentangan dengan hukum yaitu membuat Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor masing-masing :

- a. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Mei 2016 No : 894/HGB/BPN-10.10/2016 Perihal Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan seluas 592 M2 (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin terletak di Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- b. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tanggal 19 Mei 2016 Nomor : 895/HGB/BPN-10.10/2016 Perihal Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan seluas 567 M2 (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi), atas nama Drs. H. Feisal Tamin



terletak di Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;

- c. Bahwa berdasarkan kedua surat Keputusan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586 atas nama Drs. H. Feisal Tamin dengan Surat Ukur tanggal 11-04-2016 nomor : 8094/Sukahati/2016 Luas 567 M2 (lima ratus enam puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5587/Sukahati atas nama Drs. H. Feisal Tamin dengan Surat Ukur tanggal 11-04-2016 Nomor 8093/Sukahati/2016 Luas 592 M2 (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) adalah Cacat Yuridis.

Kemudian dalil-dalil gugatan Penggugat pada posita aquo dipertegas pada posita poin 15 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan Sertipikat-sertipikat in litis cacat yuridis;

Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil gugatan pada posita aquo mengingat Tergugat II dalam menerbitkan Surat Keputusan tanggal 19 Mei 2016 No : 894/HGB/BPN-10.10/2016 dan Nomor : 895/HGB/BPN-10.10/2016 yang kemudian berdasarkan kedua surat Keputusan tersebut ditindak lanjuti dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5586 Surat Ukur Nomor : 8094 /Sukahati/2016 tanggal 11-04-2016 Luas 567 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5587/Sukahati Surat Ukur Nomor 8093/Sukahati/2016 tanggal 11-04-2016 Luas 592 M2 atas nama Drs. H. Feisal Tamin terletak di Desa Sukahati Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku Sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasoipnal Nomor : 9 tahun 1999; Dikarenakan Tergugat II sebagai lembaga / instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah di Wilayah Kabupaten Bogor, dan tindakan administratif Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Para Penggugat menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dan memohonkan dinyatakan Batal demi hukum atas sertipikat-sertipikat obyek perkara.

6. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada posita maupun tuntutan dalam petitum pokok perkaranya yang khususnya ditujukan kepada Tergugat II, dikarenakan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat in litis telah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 sehingga **Tergugat II menolak dengan tegas dalil Petitem Penggugat seluruhnya:**

Bahwa tindakan administratif Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 , serta **TELAH MEMENUHI** Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik / AAUPB (algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION) terutama asas kepastian hukum (principle of legal security), asas bertindak cermat (principle of carefulness) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (principle of sapiently).

Sehingga Tergugat II TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de pouvoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (willekeur) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b.

7. Bahwa, untuk memperjelas duduk permasalahan tanah sengketa bersama ini disampaikan kronologis penerbitan *sertipikat-sertipikat inlitis* yang awal mulanya berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2/ Sukahati sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Buku Tanah yang ada di kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2/Sukahati,

**Halaman 51 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi Nomor : 1476/1990 tanggal 21-2-1990 luas 59845 M2 penerbitannya tanggal 10-7-1990 tercatat atas nama PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA berkedudukan di Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 40/HGB/KWBPN/1990 tanggal 19-6-1990 berasal dari bekas hak Eigendom Nomor : 45-sisa terletak di Desa Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor masa berlakunya hak berakhir tanggal 18-06-2010;

- Pada tanggal 22-10-1996 sertipikat inlitis dibebani hak Tanggungan Peringkat pertama oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Nomor : 894/127/Cbn/1996 tanggal 7-10-1996 yang dibuat oleh dan dihadapan MASNAH SARI, SH. PPAT. Wilayah Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor;
- Pada tanggal 9-12-1997 dilakukan Roya Parsial/sebagian berdasarkan Surat Permohonan Roya dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Cabang Bogor Nomor : 404/Bgr.I/IA/1997 , kemudian dilanjutkan dengan Pemisahan Hak diterbitkan 69 Sertipikat dengan total luas 9095 M2.
- Pada tanggal 18-12-1997 dilakukan Roya Parsial/sebagian berdasarkan Surat Permohonan Roya dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Cabang Bogor Nomor : 404/Bgr.I/LA/1997 , kemudian dilanjutkan dengan Pemisahan Hak diterbitkan 6 Sertipikat dengan total luas 1740 M2.;
- Pada tanggal 7-12-1998 dilakukan Roya Parsial/sebagian berdasarkan Surat Permohonan Roya dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Cabang Bogor Nomor : 404/Bgr.I/IA/1997 , kemudian dilanjutkan dengan Pemisahan Hak diterbitkan 24 Sertipikat dengan total luas 4565 M2.
- Berikutnya dilakukan Roya Parsial/sebagian berdasarkan Surat Permohonan Roya dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Cabang Bogor Nomor : 404/Bgr.I/IA/1997 , kemudian dilanjutkan dengan Pemisahan Hak diterbitkan 6 Sertipikat dengan total luas 1030 M2.
- Berikutnya Pada tanggal 17-5-2000 dilakukan Roya berdasarkan Surat Permohonan Roya dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Cabang Bogor Nomor : 237/Bgr.I/L/KYG/V/2000 kemudian dilanjutkan dengan Pemisahan Hak diterbitkan 18 Sertipikat dengan total luas 8999 M2, diantaranya 2 (dua) Sertipikat merupakan Sertipikat Hak

**Halaman 52 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor : 3584 dan 3585/ Sukahati yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo;

- Kemudian atas Sertipikat tersebut telah dikeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4915/Sukahati seluas 1000 sehingga sisa luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4915/Sukahati tinggal 33.426 M2.
- Berikutnya pada tanggal 18 Januari 2017 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 1/HGB/BPN/10.10/2017 tanggal 03-01-2017 telah dikeluarkan sebgaiian seluas 7883 M2 menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5704 s/d 5711/Sukahati tercatat atas nama PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA berkedudukan di Jakarta;
- Selanjutnya pada tanggal 26 Pebruari 2018 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 709/HGB/BPN/10.10/2017 tanggal 12-10-2017 telah dikeluarkan sebgaiian seluas 11160 M2 menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5831 s/d 5837/Sukahati tercatat atas nama PT. WISUDA PATRIA TAMTAMA berkedudukan di Jakarta, sehingga sisa luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2/Sukahati 14383 M2.
 - Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1384/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1343/Sukahati/2002 tanggal 27-08-2002 luas 567 M2 penerbitannya tanggal 6-4-2008 tercatat atas nama Drs. HAJI FAISAL TAMIN merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2/Sukahati diperoleh berdasarkan Akta Jual beli Nomor 2577/479/Cibinong/1995 tanggal 29-05-1995 dibuat oleh dan dihadapan Ny. DJURNAWATI SOETARMONO, SH PPAT Wilayah Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor.

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 895/HGB/BPN-10.0/2016 tanggal 19-05-2016 Hak Guna Bangunan Nomor : 1384/Sukahati dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai lagsung oleh Negara, kemudian pada tanggal 9 Juni 2016 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5686/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8094/Sukahati tanggal 11-04-2016 luas 567 M2 terletak di Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor;
 - Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1385/Sukahati Surat Ukur Nomor : 1344/Sukahati/2002 tanggal 27-08-2002 luas 592 M2

**Halaman 53 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitannya tanggal 6-9-2008 tercatat atas nama MOCHAMAD HARIR, SH. merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2/Sukahati diperoleh berdasarkan Akta Jual beli Nomor : 2580 /482/Cibinong/1995 tanggal 29-05-1995 dibuat oleh dan dihadapan Ny. DJURNAWATI SOETARMONO, SH PPAT Wilayah Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor.

- Pada tanggal 03-06-2008 Sertipikat inlitis beralih ke atas nama DRS. HAJI FEISAL TAMIN berdasarkan Akta Jual beli Nomor : 03/2008 tanggal 21-05-2008 yang dibuat oleh dan dihadapan CHRISTI DEWI, SH. PPAT Wilayah Kabupaten Bogor

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanror Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 894/HGB/BPN-10.0/2016 tanggal 19-05-2016 Hak Guna Bangunan Nomor : 1384/Sukahati dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, kemudian pada tanggal 9 Juni 2016 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5587/Sukahati Surat Ukur Nomor : 8093/Sukahati tanggal 11-04-2016 luas 592M2 tercatat atas nama DRTS. HAJI FEISAL TAMIN terletak di Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor;

Bahwa, penerbitan, pencatatan peralihan, pembebanan, maupun perubahan hak sertipikat-sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : tahun 1999 sehingga tidak melanggar hukum karena faktanya :

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

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

**Halaman 54 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



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

Menimbang, bahwa Tergugat III terhadap gugatan para Penggugat telah mengajukan Jawaban, yaitu :

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* (KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT III)

- a. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru dengan menarik Bupati Bogor sebagai pihak yang ditarik dalam gugatan selaku Tergugat III karena mengingat inti gugatan Para Penggugat yaitu penertiban bangunan tanpa izin di Kampung Pajeleran Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan dan Satuan Polisi Pamong Praja, dimana dalam proses penertiban tersebut Bupati Bogor (Tergugat III) telah mendelegasikan kepada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Bupati Bogor Nomor 63 Tahun Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMBG), serta kepada Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Bogor berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 4 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum untuk melakukan penertiban terhadap bangunan-bangunan tanpa Izin mendirikan Bangunan Gedung (IMBG). Dengan demikian tindakan Para Penggugat yang menarik Bupati Bogor sebagai Tergugat III adalah keliru (Error in Persona) karena Tergugat III tidak terlibat langsung secara teknis ataupun melakukan penertiban bangunan tanpa izin milik Para Penggugat sehingga sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
- b. Bahwa Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan obyek perkara dan tidak terlibat secara teknis dalam hal apapun dengan tindakan penertiban bangunan tanpa IMBG sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang menyebutkan bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak



ada hubungan dengan obyek perkara, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

- c. Bahwa demikian pula Tergugat III tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Para Penggugat, sehingga sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat III dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

1. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

- a. bahwa gugatan yang disampaikan oleh para Penggugat terhadap Tergugat III adalah tidak jelas/kabur dalam menentukan Objek Gugatan/Pokok Perkara aquo oleh para Penggugat karena tidak jelas perbuatan melawan hukum atau mengenai kepemilikan tanah perkara aquo yang menjadi permasalahan dalam gugatan. Bahwa untuk kepemilikan tanah, Tergugat III tidak pernah mengambil hak kepemilikan tanah para Penggugat sehingga menjadi tidak jelas pula posita dan petitum yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat. Jika yang menjadi objek permasalahan adalah penertiban bangunan tanpa IMBG maka Tergugat III telah bertindak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo. Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 yang menyatakan setiap Orang atau Badan sebelum membangun, atau merubah bangunan diharuskan memiliki IMBG oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus. Gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) dalam menentukan pokok perkara/dasar hukumnya;

- b. Oleh karena tidak jelas dasar gugatan Para Penggugat, maka menjadikan gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), sebagaimana sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa : “suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”;



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Bagian Eksepsi dimasukkan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam Gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III;
3. **PENERTIBAN TERHADAP BANGUNAN TANPA IMBG MILIK PENGGUGAT I TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**
 - 3.1. Bahwa Tergugat III melalui Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan serta Kepala Satuan Polisi Pamong Praja mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan penertiban terhadap bangunan-bangunan yang didirikan tanpa Izin mendirikan Bangunan Gedung (untuk selanjutnya disebut "IMBG") berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 4 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum dan Peraturan Bupati Bogor Nomor 63 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
 - 3.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bupati Bogor Nomor 63 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, setiap orang atau badan sebelum membangun atau merubah bangunan diharuskan memiliki IMBG oleh Bupati;
 - 3.3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Bupati Bogor Nomor 63 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, setiap orang yang memiliki bangunan gedung dan tidak memiliki IMBG, dikenakan sanksi administrasi berupa (a). peringatan tertulis, (b). denda administratif, (c) pembongkaran bangunan gedung;
 - 3.4. Bahwa sebelum dilakukan penertiban, Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan telah memberikan teguran tertulis kepada Penggugat I berupa Surat Teguran I, Teguran II dan Teguran III sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Bupati Bogor Nomor 63 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMBG);

3.5. Bahwa selanjutnya berkas teguran tersebut oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permuiman dan Pertanahan dilimpahkan kepada Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Bogor dan ditindaklanjuti dengan menerbitkan Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III dan selanjutnya dilakukan penyegelan. Tindakan yang dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Bogor telah sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum;

3.6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka terbukti menjadi tidak benar dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyebutkan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tindakan penertiban bangunan tanpa IMBG sehingga sudah seharusnya dalil Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo;

4. TERGUGAT III KEBERATAN DAN MENOLAK DENGAN TEGAS PERIHAL DALIL KERUGIAN YANG DIDERITA PARA PENGGUGAT

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita angka 18 serta petitum angka 6 gugatannya yang meminta Tergugat III membayar ganti rugi materiel dan immateriil. Gugatan Para Penggugat mengenai ganti rugi adalah suatu dalil yang tidak masuk akal dan patut ditolak, dengan alasan sebagai berikut :

4.1. bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat berkaitan dengan penertiban terhadap bangunan tanpa izin, sehingga tidak tepat dimintakan ganti kerugian baik materiel maupun immateriel;

4.2. bahwa dalil Penggugat tentang permintaan ganti kerugian materiiil dan immateriel bertentangan dengan dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No. 429 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang berbunyi :“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat untuk selebihnya;

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan eksepsi Tergugat III telah tepat dan beralasan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat III untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.
- Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, para Penggugat mengajukan Replik tertanggal 5 Mret 2019 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik dari para Penggugat, Tergugat I mengajukan Duplik tanggal 19 Maret 2019, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik 12 Maret 2019 ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat telah dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili dengan dalil yang pada pokoknya sama sebagai berikut :

Tentang kewenangan mengadili secara absolut (*Absolute Competentie*)

**Halaman 59 dari 62 halaman : Put Sela Nomor 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Bahwa, Penggugat pada petitum gugatannya yang Ketiga halaman 8, menyebutkan kutip: 3. bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat 1 seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari sertifikat HGB No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin dan seluas 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari sertifikat HGB No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin,...dst...;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat mengajukan tanggapannya sebagai berikut :

Bahwa, Pengadilan tidak mempunyai kewenangan untuk menolak suatu gugatan dengan kata lain gugatan Para Penggugat, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu Keputusan Tata Usaha Negara bila masih tenggang waktu 90 hari, bahwa gugatan Para Penggugat diajukan setelah lewat 90 hari, bahwa gugatan Para Penggugat diajukan setelah 90 hari, maka Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili atas gugatan Penggugat dan kewenangan Pengadilan Negeri bukan untuk membatalkan, melainkan menyatakan cacat yuridis atau tidak mempunyai kekuatan mengikat atas terbitnya SHGB No.5586 dan 5587 atas nama Drs. Feisal Tamin;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dan Replik Para Tergugat dan Para Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu keberatan (eksepsi) tersebut untuk menilai apakah Peradilan Umum berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini secara perdata;

Menimbang, bahwa jika dikaji dari elemen-elemen sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara baik dari segi muatan (isi), pejabat yang mengeluarkan, maksud kepada siapa ditujukan serta apa yang ditetapkan didalamnya, maka sebuah sertifikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Selain daripada itu, berdasarkan ketentuan pasal 31 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta penjelasan pasal-pasal



tersebut, sertifikat tanah diterbitkan dengan tujuan untuk kepentingan pemegang hak agar dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 53 (1) Undang-Undang PTUN, seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana pada petitum gugatannya yang Ketiga halaman 8, menyebutkan kutip: *3. bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya sepanjang menyangkut Tanah Hak Garap yang dikuasai dan berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di atasnya oleh Penggugat 1 seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) harus dikeluarkan 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari sertifikat HGB No. 5586/Sukahati Luas 567 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin dan seluas 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) dari sertifikat HGB No. 5587/Sukahati Luas 592 M2 (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Meter Persegi) atas nama Drs. H. Feisal Tamin, ...dst..., Majelis Hakim berpendapat bahwa kalimat, "harus dikeluarkan" merupakan kalimat yang similar/sama dengan pengertian dibatalkan atau tidak sah dan hal tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);*

Menimbang, bahwa terhadap pendapat Para Penggugat yang menyatakan bahwa kalimat, "harus dikeluarkan" mengandung arti cacat yuridis atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas terbitnya SHGB No.5586 dan 5587 atas nama Drs. Feisal Tamin, sangat tidak beralasan menurut hukum dikarenakan pengertian didalam tanggapan Para Penggugat tersebut diatas sangatlah berbeda dengan yang tercantum didalam Petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat keberatan (eksepsi) Tergugat I dan Tergugat II beralasan menurut hukum sehingga harus dinyatakan diterima, dengan demikian Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini maka Penggugat selaku pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul yang sampai putusan ini diucapkan besarnya akan dicantumkan dalam Amar Putusan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, ketentuan dalam Pasal 134 dan 136 HIR serta peraturan hukum lain yang berkenaan dengan perkara ini.

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata nomor : 266/Pdt.G/2018/PN.Cbi;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat Putusan ini diucapkan adalah sejumlah Rp. 1.136.000 (Satu juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 11 April 2019 oleh kami Chandra Gautama, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Nusi, S.H.,M.H. dan Muhammad Ali Askandar, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa, tanggal 16 April 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu Eva Trisnawati S.H., Panitera pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nusi, S.H.,M.H.

Chandra Gautama, S.H.,M.H.

Muhammad Ali Askandar, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Eva Trisnawati, S.H.

Perincian biaya:

1.	Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	Biaya proses	Rp.	75.000,-
3.	Biaya Panggilan	Rp.1.000.000,-	
4.	PNBP Panggilan	Rp.	15.000,-
5.	Redaksi	Rp.	10.000,-
6.	Materai	Rp.	6.000,-
	Jumlah		Rp.1.136.000,-(satu juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah)