



**PUTUSAN**  
**Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YAYASAN KEHIDUPAN BARU SUKABUMI DAHULU BERNAMA**

**PERKUMPULAN SEKOLAH-SEKOLAH KEHIDUPAN Baru DI JAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Martadinata Nomor 61 Sukabumi, Kelurahan Cikole, Cikole, Kota Sukabumi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Poltak siagian, S.H., A.Lumban Gaol, S.H., MBA., Dedi Christian Kowsoleea, S.H., S.Sos, dan Posman Sihombing, S.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Firma Hukum Rhema Kasih, beralamat di Jalan Dewi Sartika Nomor 199, Pungkur Regol, Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 022/FHRK-SK/VIII/2022, tanggal 8 Agustus 2022, selanjutnya di sebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN CQ. DINAS**

**PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN PROPINSI JAWA BARAT CQ. DINAS PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN KOTA SUKABUMI CQ. SEKOLAH DASAR NEGERI CIKOLE KOTA SUKABUMI**, beralamat di Jalan Rumah Sakit Nomor 3, Kelurahan Cikole, Kota Sukabumi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hj. Lulu Yuliasari, S.H., Yudi Pebriansyah, S.H., Tri Sari Setiati, S.H., Tika Sartika, S.H., dan Hamzah Nasrudin, S.H., Aparatur Sipil Negara pada Pemerintah Daerah Kota Sukabumi, beralamat di Jalan R. Syamsudin, S.H., Nomor 25, Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 421.2/214-CK/IX/2022, tanggal 19 September 2022 Jo. Surat Perintah Tugas Nomor HK.03.01/1579/Huk, tanggal 19 September 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukabumi pada tanggal 25 Agustus 2022 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak/pemilik atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan, luas 6.580 m<sup>2</sup> atas nama Perkumpulan sekolah-sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat berkedudukan di Sukabumi sekarang menjadi Yayasan Kehidupan Baru Sukabumi yang terletak di Jalan R. Syamsudin, SH Nomor 43 Kelurahan/Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Rumah Sakit Belakang;
- Sebelah Timur : Jalan Rumah Sakit;
- Sebelah Barat : Tanah milik Secapa Polri;
- Sebelah Selatan : Jalan R. Syamsudin,SH.

Berdasarkan surat ukur tanggal 5-10-1894 Nomor 39 seluas 6.580 m<sup>2</sup> atas nama *Vereeniging Voor Christelijke Scholen* berkedudukan di Jakarta dan ganti nama menjadi Himpunan Sekolah Kristen di Jakarta pada tahun 1961, didaftarkan pada tanggal 14-9-1970 kemudian pada tanggal 16 Januari 1971 diterbitkan sertifikat atas Nama Himpunan Sekolah Kristen di Jakarta;

2. Bahwa Penggugat memperoleh hak tersebut berdasarkan akte Hibah Nomor 46/1976 tanggal 21 -10 - 1976 di hadapan PPAT Abubakar Jacub untuk wilayah Kota Sukabumi terjadi Hibah dari Himpunan Sekolah Kristen di Jakarta ke Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat dan pada tanggal 2-11-1976 berdasarkan hibah maka di sertipikat tertulis atas nama Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat berkedudukan di Sukabumi. Kemudian pada tanggal 24 Agustus 1993, **Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru** di Jawa Barat berkedudukan di Sukabumi berganti nama menurut Anggaran Dasar Nomor 30 tanggal 24 Agustus 1993 dibuat oleh Notaris Tetu Suhartati, S.H., menjadi **Yayasan Kehidupan Baru** (Penggugat), selanjutnya menjadi Yayasan ber-Badan Hukum sesuai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-4110.AH.01.04.Tahun 2009 Tentang Pengesahan yayasan tanggal 30 Oktober 2009;

3. Bahwa setelah berakhir Sertipikat HGB Nomor 604 pada tanggal 23 September 1980, Penggugat pada tanggal 3 Desember 1980 telah mengajukan permohonan untuk mendapatkan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan dari Walikota Sukabumi dan Penggugat baru mendapat jawaban dari Walikota Sukabumi pada tanggal 13 Maret 1982, yang pada prinsipnya Walikota Sukabumi tidak berkeberatan atas perpanjangan HGB Nomor 604;

4. Bahwa meskipun Penggugat telah mendapat rekomendasi perpanjangan HGB dari Walikota Sukabumi, namun Penggugat belum mendapatkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perpanjangan hak atas tanah dan bangunan bekas HGB Nomor 604 tersebut untuk dan atas nama Penggugat;

5. Bahwa sesuai dengan fakta yang ada Penggugat adalah pemilik hak yang sah atas tanah HGB Nomor 604/Desa Kota Wetan seluas 6580 m2 beserta bangunan yang ada diatas tanah objek sengketa tersebut;
6. Bahwa sebagian dari tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota wetan yang telah habis masa berlakunya seluas 2960 M2 dipergunakan oleh Tergugat untuk Sekolah Dasar Negeri Cikole Kota Sukabumi tanpa seijin Penggugat;
7. Bahwa Penggugat telah berkali-kali meminta kepada Tergugat untuk segera mengembalikan tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, namun sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk mengembalikan tanah dan bangunan milik Penggugat yang jelas jelas bukan menjadi hak Tergugat;
8. Bahwa sikap dan tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, sudah cukup jelas sebagai tindakan yang melawan hukum. Karena telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak, tanpa ijin dari Penggugat dan tanpa memberikan ganti kerugian apapun kepada Penggugat selama sekurang-kurangnya 46 Tahun terhitung sejak terbitnya Sertipikat HGB Nomor 604/Desa Kota wetan;
9. Bahwa sekalipun tanah dan bangunan HGB Nomor 604 milik Penggugat sudah berakhir, bukan berarti Penggugat tidak mempunyai hak lagi atas tanah dan bangunan tersebut dengan merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Bahwa bekas pemegang hak masih mempunyai hak atas bekas HGB sebagaimana selama ini menjadi pegangan bagi otoritas pertanahan. Bahwa otoritas pertanahan berpendapat bahwa meskipun hak atas tanah berakhir, namun **masih terdapat hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan tanahnya**. Dalam hal ini, meski sesuatu hak atas tanah diakhiri, namun kewenangan bekas pemegang hak atas tanah masih diakui. Dalam praktik hal tersebut dapat dilihat dalam hal adanya pemberian **ganti kerugian** atas tanah dan bangunan Penggugat (Buku Karangan Julius Sembiring, SH, MPA. "Tanah Negara");
10. Bahwa dengan uraian tersebut diatas Penggugat sampai saat ini **belum pernah menerima ganti rugi atas sebagian tanah dan bangunan HGB Nomor 604 seluas 2960M2 dari Tergugat**;
11. Bahwa Tergugat juga telah menempati dan memanfaatkan tanah milik Penggugat tanpa seijin dan persetujuan dari Penggugat serta tidak pernah membayar ganti rugi atau dilakukan secara melawan hak serta tidak jelas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan hubungan hukum dengan siapa, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Jo. Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum dikatakan “ untuk pengadaan tanah maka kepada pemilik hak terdahulu harus diberikan ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak terdahulu atau ahli warisnya;

Pasal 1 ayat (7) dikatakan “ Ganti kerugian adalah Penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan dan/atau penyerahan hak atas tanah;

Pasal 17 ayat (1) mengatakan “Ganti kerugian diserahkan langsung kepada pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah;

Faktanya hingga saat ini Tergugat tidak pernah memberikan ganti rugi kepada Pihak Penggugat atau kepada ahli warisnya namun masih tetap dikuasai dan dipergunakan secara tanpa hak oleh Tergugat tanah Penggugat seluas 2960M2 dengan batas-batas.

Sebelah Utara : Jalan Rumah Sakit Belakang;

Sebelah Timur : Jalan Rumah Sakit;

Sebelah Barat : tanah milik Secapa Polri;

Sebelah Selatan : Kantor Badan Kepegawaian dan Pelatihan Sumber Daya Manusia (BKPSDM);

**Dengan demikian jelas Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;**

12. Tindakan Tergugat jelas telah bertentangan dengan pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 yang isinya menyatakan “kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu panitia penaksir;

13. Berdasarkan uraian diatas sangatlah beralasan jika Penggugat menuntut ganti rugi atas kepemilikan tanah kepada Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat atas tanah sebesar 2960M2 x Rp 1.722.000,00 (sesuai NJOP atas tanah Tahun 2020), sebesar Rp5.097.120.000,00 (lima miliar sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah) diluar tanaman dan untuk bangunan yang ada;

Kerugian karena bangunan tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat seluas kurang lebih 1000 M2 dengan harga bangunan seharga Rp1.000.000/ M2 total Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Immateriil karena tanah dan bangunan tidak dapat dimanfaatkan selama 46 tahun sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Sehingga Total kerugian sebesar Rp8.097.120.000,00 (delapan miliar sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah);

14. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat seperti tersebut diatas, maka Penggugat mengalami kerugian materiil maupun kerugian immateriil karena tidak dapat memanfaatkan/menggunakan, menikmati serta mengalihkan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan sehingga sangat patut dan beralasan jika Tergugat memberikan ganti-kerugian kepada Penggugat (Yayasan Kehidupan Baru Sukabumi) sebesar Rp8.097.120.000,00 (delapan miliar sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah);

Bahwa dasar perhitungan ganti rugi ini adalah berdasarkan harga pasar sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil:**

1. Harga tanah :  $2960 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 1.722.000 = \text{Rp}5.097.120.000,00$  ;
2. Harga nilai bangunan :  $\text{Luas } \pm 1000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 = \text{Rp}1.000.000.000,00$  ;

**b. Kerugian Immateriil:**

- Karena tidak dapat memanfaatkan lahan selama sebesar Rp2.000.000.000,00 ;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang akurat dan otentik karenanya mohon dapat dilaksanakan putusan terlebih dahulu/ serta merta (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan dan atau upaya hukum lain dari Para Tergugat;

16. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat masih menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan sengketa sehingga ada kekhawatiran yang beralasan kuat dimana tanah beserta bangunan sengketa milik Penggugat akan dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain atau akan terjadi mutasi hak atau dimohonkan hak, karenanya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan/sita revindicatoir atas tanah seluas  $2960 \text{ m}^2$  beserta bangunan sengketa tersebut terletak di Jalan Rumah sakit Nomor 3, Kelurahan Cikole, Kecamatan Cikole Kota Sukabumi dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Rumah Sakit Belakang;
- Sebelah Timur : Jalan Rumah Sakit;
- Sebelah Barat : tanah milik Secapa Polri;
- Sebelah Selatan : Kantor Badan Kepegawaian dan Pelatihan Sumber Daya Manusia (BKPSDM);

Sebagian dari Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan dengan luas keseluruhannya  $6.580 \text{ m}^2$ ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa bila para Tergugat lalai/tidak mau melaksanakan secara sukarela putusan ini, sepatutnya para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap harinya sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rumah sakit Nomor 3, KelurahanCikole, Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, seluas 2960M<sup>2</sup> dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Rumah Sakit Belakang;
  - Sebelah Timur : JalanRumah Sakit;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Secapa Polri;
  - Sebelah Selatan : Kantor Badan Kepegawaian dan Pelatihan Sumber Daya Manusia (BKPSDM);

Sebagian dari Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan dengan luas keseluruhannya 6.580 m<sup>2</sup>; atas nama Perkumpulan Sekolah-Sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat berkedudukan di Sukabumi sekarang menjadi Yayasan Kehidupan Baru Sukabumi;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp 8.097.120.000,00 (Delapan miliar sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah), dengan perincian :

### Kerugian Materiil:

Harga tanah : 2960 m<sup>2</sup> x Rp 1.722.000 = Rp5.097.120.000,00 ;

Harga nilai bangunan : Luas ±1000 m<sup>2</sup> X Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> = Rp1.000.000.000,00 ;

### Kerugian Immateriil:

Karena tidak dapat memanfaatkan lahan selama 46 Tahun sebesar Rp 2.000.000.000,00 ;

5. Menyatakan sita jaminan atas sebagian tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 2.960M<sup>2</sup> dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Rumah Sakit Belakang;
  - Sebelah Timur : JalanRumah Sakit;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Secapa Polri;
  - Sebelah Selatan : Kantor Badan Kepegawaian dan Pelatihan Sumber Daya Manusia (BKPSDM);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagian dari Hak Guna Bangunan Nomor 604 dengan luas keseluruhannya 6.580m<sup>2</sup> terletak Jalan Rumah sakit Nomor 3, KelurahanCikole, Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, Desa Kota Wetan, Kota Sukabumi adalah sah, mengikat dan berharga;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya karena Tergugat tidak melaksanakan putusan Pengadilan secara sukarela;
7. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## S U B S I D A I R :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa dipersidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir masing-masing kuasa hukumnya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sylvia Yudhiastika, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat menyatakan dengan tegas menolak dan membantah seluruh pendapat, dalil-dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan kecuali apa yang diakui dan dinyatakan secara tegas oleh Tergugat;

### **I.1.Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili Secara Absolut (*exceptie van onbeveogheid*);**

Bahwa gugatan Penggugat sesuai dengan Perihal gugatan, Posita gugatan halaman 4 angka 8 dan 11, dan di dalam petitum halaman 8 angka 3 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, hal tersebut secara jelas menunjukkan bahwa gugatan tersebut adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang mengandung arti bahwa adanya dugaan Tergugat melakukan suatu tindakan yang melawan hukum atau melanggar ketentuan perundang-undangan;



Bahwa gugatan tersebut menunjukkan Penggugat tidak bisa membedakan antara perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum perdata dan perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum tata usaha negara. H. Ujang Abdullah S.H., M.Si. dalam makalahnya yang disampaikan pada Bimbingan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 13 – 14 Juli 2005, Pemerintah Provinsi Lampung yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa” menyatakan dengan tegas bahwa: “Pemerintah yang merupakan bagian dari organisasi negara mempunyai organ-organ yang disebut badan atau jabatan Tata Usaha Negara yang mempunyai mandiri dalam statusnya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dapat melakukan perbuatan hukum perdata dan hukum publik, seperti mengadakan perjanjian, melahirkan hukum positif dalam bentuk keputusan dari yang bersifat umum sampai keputusan yang kongkrit dan individual”; Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bersama bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dapat berbentuk perbuatan hukum dalam lingkup hukum perdata serta dapat juga dalam lingkup hukum publik seperti membentuk hukum positif dalam bentuk keputusan (baik yang bersifat umum maupun keputusan yang kongkrit dan individual);

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

Bahwa selain itu pula menurut Paulus Effendi Lotulung dalam makalahnya yang berjudul **“Menyongsong Pengesahan Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia tentang Administrasi Pemerintahan”**, yang disampaikan pada acara Bimbingan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara di Mahkamah Agung RI pada tanggal 9 Januari 2009, yang menyatakan: “dengan mengacu pada ketentuan Pasal 44 RUU AP, gugatan perdata yang didasarkan pada P.M.H.P (Perbuatan Melanggar Hukum oleh Penguasa atau dalam istilah bahasa Belanda dikenal dengan *onrechtmatige overheidsdaad* yang selama ini menjadi kompetensi di Peradilan Umum, selanjutnya akan dilimpahkan kewenangan memeriksa dan mengadilinya pada peradilan administrasi negara atau peradilan tata usaha negara. Sehingga kelak peradilan tata usaha negara di Indonesia akan ada 2 (dua) jenis atau macam gugatan, yaitu: Pertama, gugatan pembatalan suatu keputusan badan atau pejabat pemerintahan atas dasar pelanggaran perundang-undangan yang berlaku dan pelanggaran asas-asas umum pemerintahan yang baik;





Kedua, gugatan ganti rugi material maupun immaterial atas dasar tindakan badan atau pejabat pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil menurut undang-undang ini”;

Sebagaimana juga dikutip oleh Agus Budi Susilo (Hakim PTUN Bandung) dalam makalahnya yang berjudul **“Reformulasi Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan Dalam Konteks Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara”** yang dimuat dalam Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 2 Nomor 2, Juli 2013, ISSN:2303-3274;

Bahwa selanjutnya, pasca lahirnya **Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (“Perma 2/2019”)**, maka kewenangan untuk mengadili persoalan perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), sepenuhnya menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara; Hal ini termuat dengan jelas di dalam konsideran menimbang huruf b Perma 2/2019 tersebut yang menyatakan bahwa: “bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”;

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

1. Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;
2. Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya tindakan pemerintahan;
3. Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. Warga Masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Tindakan Pemerintahan;



5. Penggugat adalah Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan;
6. Tergugat adalah Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat;
7. gugatan terhadap Tindakan Pemerintah adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan;
8. Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata usaha Negara;

Bahwa selanjutnya dinyatakan pula secara tegas di dalam Pasal 2 ayat (1) Perma 2/2019 bahwa: "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) **merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara**";

Selain itu pula secara tegas juga dinyatakan di dalam Pasal 11 Perma 2/2019 bahwa: "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, **Pegadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang Mengadili**";

Bahwa mengenai Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut dalam memeriksa dan memutus perkara gugatan mengenai adanya perbuatan melawan hukum oleh pejabat pemerintahan telah juga dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi dalam perkara lain yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Sukabumi dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yaitu Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Skb. juncto Nomor 225/PDT/2020/PT.Bdg. yang Penggugat serta objek perkaranya sama persis dengan gugatan *a quo* dan Perkara Perdata Nomor 4/Pdt.G/2020/PN.Skb. juncto Nomor 546/PDT/2020/PT.Bdg. juncto Nomor 2228 K/PDT/2021, dengan pertimbangan bahwa sesuai dengan Perma 2 Tahun 2019 Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang mengadili perkara perbuatan melawan hukum oleh pejabat pemerintahan;

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* untuk memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kewenangan mengadilli secara absolut dari Pengadilan Negeri Sukabumi dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang memeriksa dan megadili



perkara ini. Oleh karena itu pula, sudah sepantasnya gugatan dari Penggugat untuk ditolak dan dikesampingkan serta selanjutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

## **1.2. Eksepsi *ne bis in idem* (Eksepsi Perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali);**

Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan Nomor Register 26/Pdt.G/2022/PN.Skb harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dikarenakan terhadap Objek gugatan Perkara *a quo* telah melekat *ne bis in idem* dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Skb., hal ini sebagaimana apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 2 angka 1 yang menyebutkan “Bahwa Penggugat adalah pemegang hak/pemilik atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan, luas 6.580 m<sup>2</sup> atas nama Perkumpulan sekolah-sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat berkedudukan di Sukabumi sekarang menjadi Yayasan Kehidupan Baru Sukabumi yang terletak di Jalan R. Syamsudin, SH Nomor 43 Kelurahan/Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi”;

Bahwa terhadap apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, diketahui bahwa yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan dengan luas 6.580 m<sup>2</sup>, dan Penggugat sendiri telah mengajukan gugatan perkara yang sama ke Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 11 Agustus 2020 dengan Perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Skb., dan telah diputus pada tanggal 27 Januari 2021 dengan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Skb dengan amar putusan:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.532.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah).”;

Bahwa terhadap Putusan tersebut di atas, telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 15 April 2021 dengan Putusan Nomor 141/PDT/2021/PT BDG., yang amar putusannya “**Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Skb., tanggal 27 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut**”. Selanjutnya terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut Penggugat mengajukan Kasasi dan telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 29 Juni 2022 dengan Putusan Nomor 1946 K/Pdt/2022., yang amar putusannya “**Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Yayasan Kehidupan Baru**



**Sukabumi Dahulu Bernama Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat tersebut**". Sehubungan hal tersebut, untuk objek perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan yang menjadi objek perkara *a quo* yang telah dijatuhkan putusan, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat diajukan gugatan baru untuk memperkerakannya kembali;

Hal tersebut selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Edisi Ke-2 Tahun 2017 Hal. 507 yang menyebutkan bahwa: "Agar dalam suatu putusan dapat melekat *ne bis in idem*, putusan yang dijatuhkan dalam perkara terdahulu, bersifat positif. Suatu putusan disebut bersifat positif, apabila dalam pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan. Bisa dalam bentuk **menolak gugatan seluruhnya** atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian. Penjatuhan putusan positif atas perkara, mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat **litis finiri oppertet**, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas. Kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti";

Hal tersebut juga mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 647/K/Sip/1973 yang menyatakan ada atau tidak adanya asas *ne bis in idem* dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan. Yurisprudensi tersebut semakin diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang lain dalam Putusan Nomor 588/K/Sip/1973 dan Putusan Nomor 350 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa karena perkara sama dengan perkara terdahulu, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### 1.3 Eksepsi gugatan *error in persona* (Keliru Pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan gugatan Kurang Pihak/*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa Terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan Nomor Register 26/Pdt.G/2022/PN.Skb harus dinyatakan *error in persona* dikarenakan Penggugat keliru menarik pihak dan kurang pihak, hal ini sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat yang menyebut Tergugat sebagai "Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan c.q. Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi Jawa Barat c.q Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Sukabumi c.q. Sekolah Dasar Negeri Cikole Kota Sukabumi";

Bahwa apa yang disebutkan oleh Penggugat tersebut adalah keliru, SDN Cikole Kota Sukabumi **bukan merupakan instansi bawahan** dari Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi Jawa Barat maupun Kementerian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendidikan dan Kebudayaan, **ketiganya merupakan badan hukum publik yang terpisah dan tidak memiliki jenjang hirarkis secara langsung**, akan tetapi hanya bersifat koordinatif, sehingga tidak dapat disatukan sebagai badan hukum publik yang sama dan digabung menjadi satu pihak. Hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat keliru pihak sekaligus juga kurang pihak;

Bahwa perlu diketahui SD Negeri Cikole merupakan penggabungan 2 (dua) SD Negeri yaitu SD Negeri Cikole 1 dan SD Negeri Cikole 3 berdasarkan Keputusan Wali Kota Sukabumi Nomor 201 Tahun 2013 tentang Penggabungan Sekolah Dasar Negeri di Kota Sukabumi, yang dahulu lebih dikenal dengan SD Gadis dan SD Cikole 47, sehingga tidak ada kaitannya dengan instansi Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Propinsi Jawa Barat maupun Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, Sedangkan SD Negeri Cikole merupakan instansi bawahan dari Pemerintah Daerah Kota Sukabumi, yang merupakan pelimpahan dari Pemerintah Pusat setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;

Berdasarkan hal tersebut jelas membuktikan bahwa pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat terkait dengan surat menyurat perihal penggunaan tanah dan bangunan adalah **Pemerintah Daerah Kota Sukabumi dan Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Sukabumi** sebagai Instansi yang membawahi Tergugat. Maka sudah selayaknya apabila **Pemerintah Daerah Kota Sukabumi dan Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Sukabumi** dimasukkan dalam perkara a quo;

Bahwa selain itu pula terhadap bangunan-bangunan yang berada di tanah bekas HGB 604 tersebut telah dilakukan pembayaran oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui Surat Perintah Membayar Uang Nomor 0081/PM/YKP/79-80 yang merupakan otorisasi pembayaran berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Prop.DT.I. Jabar tanggal 21-8-1979 Nomor 254/2P.6.1/79-80;

Bahwa selain itu pula jelas terlihat pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat terkait pembayaran bangunan di tanah bekas HGB Nomor 604 adalah Pemerintah Provinsi Jawa Barat, oleh karena itu maka sudah selayaknya apabila **Pemerintah Provinsi Jawa Barat dimasukkan sebagai salah satu pihak dalam perkara ini;**

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Pemerintah Daerah Kota Sukabumi, dan Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Sukabumi sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, maka menjadikan gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Nomor Registrasi 26/Pdt.G/2022/PN.Skb menjadi tidak sempurna karena kurang pihak;

Hal tersebut selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Edisi Ke-2 Tahun 2017 Hal. 119 yang menyebutkan bahwa: "Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya"

Hal tersebut juga mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 jo. Putusan PT Samarinda Nomor 178/1983 tanggal 21 September 1984 jo. Putusan PN Samarinda Nomor 96/1982 tanggal 5 Maret 1983 yang menyatakan bahwa karena tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*;

Yurisprudensi tersebut semakin diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang lain dalam Putusan Nomor 1125/K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 jo. Putusan PT Bandung Nomor 454/1982 tanggal 9 Juni 1983 jo. Putusan PN Bandung Nomor 6/1982 tanggal 25 Agustus 1982 yang menyatakan bahwa *judex factie* salah menerapkan tata tertib beracara yang tidak menyertakan pihak yang memiliki relevansi namun tidak ditarik menjadi pihak di dalam suatu perkara. Hal senada juga ditegakkan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yang lain yaitu putusan dalam Putusan Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 yang menyatakan bahwa dengan tidak menarik pihak ketiga yang memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan penggugat maka mengandung cacat *plurium litis consortium*. Maka sudah sepatutnya terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### I.4 Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa;

Bahwa Terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan Nomor Register 26/Pdt.G/2022/PN.Skb harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat **tidak memiliki alas hak atau legal standing** terhadap objek sengketa;

Bahwa Penggugat tidak memiliki **alas hak/legal standing** terhadap objek sengketa telah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Sukabumi dan diputus dengan Putusan Nomor Register 03/Pdt.G/2014/PN.Smi** dan diputus pada tanggal 28 Agustus 2014;

Bahwa sebagaimana juga telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Kasasinya dengan Nomor 622 K/Pdt/2016. Adapun pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah sebagai berikut: "Bahwa HGB Nomor 604/Desa Kota Wetan berasal dari hak eigendom Perp.Nomor 351 Gn. Parang U.7 i-4 pendaftaran nomor 1446, sehingga terhadap HGB tanah tersebut berlaku ketentuan Kepres 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat jo. Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;

Bahwa berdasarkan Pasal 3 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, pemohon hak baru atas HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah konversi Hak Barat, **wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980**;

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 5 angka 12 yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengajukan permohonan perpanjangan HGB pada tanggal 3 Desember 1980, bahkan Penggugat baru mengajukan rekomendasi perpanjang HGB Nomor 604 pada tanggal 23 Februari 1994 melalui surat Nomor 015/KU/YKUI/II/94 perihal Mohon Rekomendasi Perpanjangan HGB dan Pengosongan Lokasi Jalan Syamsudin Nomor 43 Sukabumi. Berdasarkan hal tersebut **sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Penggugat telah terlambat memohon hak baru atas tanah objek sengketa**, sehingga hak Penggugat atas tanah objek sengketa berakhir pada tanggal 24 September 1980 karena jangka waktu hak berakhir, dengan demikian sejak tanggal 24 September 1980 Penggugat **tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa**, maka Penggugat tidak lagi memiliki alas hak/legal standing untuk melakukan gugatan kepemilikan terhadap objek sengketa";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan perkara Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Smi sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) jo. Pasal 55 ayat (1) UUPA jo. Pasal 1 Kepres 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, pengertian hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu paling lama 30 tahun kecuali untuk HGB yang berasal dari konversi

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **26/Pdt.G/2022/PN Skb**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak asing hanya berlaku selama sisa hak tersebut dan paling lama 20 tahun atau jangka waktu berakhir paling lambat 24 September 1980;

Bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat (3) juncto Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, **HGB dapat dialihkan dan harus didaftarkan** karena pendaftaran tersebut merupakan bukti tentang sahnya peralihan dan hapusnya hak;

Bahwa berdasarkan Pasal 40 UUPA HGB hapus karena:

1. Jangka waktu berakhir;
2. Dihentikan sebelum waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (2) UUPA.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil tersebut di atas, sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* menyatakan bahwa formil gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanklijkeverklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah Tergugat nyatakan dalam eksepsi, mohon agar secara mutatis mutandis masuk dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan membantah seluruh pendapat, dalil-dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatan yang didaftarkan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Nomor Register 26/Pdt.G/2022/PN.Skb, kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi Yang Memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain khususnya mengenai kompetensi absolut yang didasarkan pada dalil-dalil Penggugat yang keliru mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri dan melekatnya *ne bis in idem* terhadap subjek dan objek sengketa perkara *a quo* yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Sukabumi maka para Tergugat mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi Yang Memeriksa perkara *a quo*, mempertimbangkan dalil-dalil Tergugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Pokok Perkara ini;
4. Bahwa berkenaan dengan dalil gugatan pada Penggugat yang didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Nomor Register 26/Pdt.G/2022/PN.Skb., khususnya pada posita gugatan halaman 4 angka 8 dan 11 yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, dalil tersebut merupakan dalil yang tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan atas hukum dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada, Penggugat hanya mendalilkan Tergugat melakukan tindakan melawan hukum tanpa dijelaskan terlebih dahulu tindakan apa yang Tergugat lakukan. Bahwa bukankah seharusnya Penggugat menguraikan terlebih dahulu secara jelas dan terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata dihubungkan dengan perbuatan masing-masing Tergugat. Padahal untuk dapat dikatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya;

Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat, maka oleh hukum harus dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);

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

a. Adanya suatu perbuatan;

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

b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Bahwa perbuatan dimaksud haruslah perbuatan yang melawan hukum.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut, oleh karena itu maka **TANGGUNG JAWAB TANPA KESALAHAN (STRICT LIABILITY) TIDAK TERMASUK TANGGUNG JAWAB BERDASARKAN KEPADA PASAL 1365 KUH PERDATA**, walaupun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata tetapi didasarkan pada undang-undang lain (yang memang mengisyaratkan diberlakukannya tanggung jawab mutlak).

Bahwa karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga



dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Ada unsur kesengajaan;
- Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*); dan
- Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*);

d. Adanya kerugian bagi korban;

Unsur kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata meliputi kerugian materiil dan kerugian immateriil'

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian'

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa kelima unsur-unsur tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh para Penggugat, maka oleh hukum harus dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Bahwa terhadap hal tersebut di atas, khususnya berkenaan dengan "unsur perbuatan tersebut melawan hukum" kiranya perlu Tergugat sampaikan terlebih dahulu sampai sejauhmana Perbuatan Melawan Hukum dapat diterapkan di dalam perkara a quo:

- Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Sebelum Tahun 1838;

Pada periode ini di negeri Belanda belum terbentuk kodifikasi *Burgerlijk Wetboek (BW)*, sehingga pelaksanaan perlindungan hukum terhadap perbuatan melawan hukum belum jelas dan belum terarah;

- Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Periode Tahun 1838 s.d 1919

Bahwa "Melawan Hukum" ditafsirkan sebagai perbuatan yang dianggap melanggar pasal-pasal hukum tertulis (*on wet*), artinya bahwa apabila seseorang mendalilkan orang lain telah melakukan perbuatan melawan hukum maka harus ada bukti-bukti yang menunjukkan bahwa terdapat suatu peraturan hukum yang memang telah dilanggar.;

- Pengertian Perbuatan Melawan Hukum setelah Tahun 1919;

Bahwa setelah tahun 1919 khususnya pasca putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum versus Cohen, telah terjadi perkembangan yang mengartikan Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya sebatas pada *onwetmatige daad* saja, namun juga mencakup perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;





- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Bahwa perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain;

Namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak;

- a. Bahwa suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*), yang menurut Pasal 1365 KUH Perdata dianggap melanggar hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum;

William C. Robinson, sebagaimana disunting oleh Munir Fuady, SH., MH., LL.M (2002 : 5) bahwa istilah perbuatan dalam suatu perbuatan melawan hukum meliputi:

- *Nonfeasance* yaitu tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum;
- *Misfeasance* yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya;
- *Malfeasance* yaitu perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak melakukannya;

- b. Bahwa suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (*recht-splicht*) apabila seseorang melanggar suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum baik secara tertulis (*wettelijk plicht*) maupun tidak tertulis yaitu hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*);

- c. Bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan manakala tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis;

- d. Bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (*zorgvuldigheid*) tidak saja yang digariskan di dalam hukum yang sifatnya tertulis namun juga keharusan dalam masyarakat secara tidak tertulis;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, lalu dibagian manakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukumnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap uraian-uraian yang telah disampaikan tersebut di atas, Penggugat sama sekali tidak mampu menguraikan mengenai bagian-bagian mana dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sehingga memenuhi kriteria sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga dengan demikian sudah sepatutnya terhadap dalil yang kabur dan tidak berdasar hukum tersebut maka seyogianya patutlah untuk ditolak dan dikesampingkan;

5. Bahwa sebelum Tergugat menjawab dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka perlu Tergugat jelaskan terlebih dahulu duduk permasalahan yang sebenarnya agar tidak kabur dan menjadi lebih terang dan jelas, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bagunan Nomor 604/Desa Kota Wetan seluas 6.580 M<sup>2</sup> atas nama Yayasan Kehidupan Baru, berakhir pada tanggal 24 September 1980 berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 32 Tahun 1979 yang berbunyi *"Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara"*;
- b. Bahwa kemudian pada tanggal 23 Februari 1994 Yayasan Kehidupan Baru (Penggugat) mengajukan Permohonan Rekomendasi Perpanjangan HGB Nomor 604 dengan surat Nomor 015/KU/YKUI/II/94 perihal Mohon Rekomendasi Perpanjangan HGB dan Pengosongan Lokasi Jalan Syamsudin Nomor 43 Sukabumi, yang ditujukan kepada Walikotamadya Kepala Daerah Tk II Sukabumi;
- c. Bahwa pada tanggal 9 Maret 1994 Walikotamadya Kepala Daerah Tk II Sukabumi menjawab permohonan rekomedasi Perpanjangan HGB Nomor 604 dari Yayasan Kehidupan Baru (Penggugat) melalui surat Nomor 593/127/Tapem perihal Permohonan Rekomendasi Perpanjangan HGB di Jalan R. Syamsudin SH. Sukabumi, yang pada intinya berisi penolakan permohonan rekomendasi perpajangan HGB dari Yayasan Kehidupan Baru, dikarenakan HGB telah berakhir pada tanggal 24 September 1980 berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979, selain itu tanah tesebut digunakan untuk kepentingan Dinas yaitu dipakai untuk Kantor Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kotamadya Daerah Tingkat II Sukabumi;
- d. Bahwa kemudian pada tanggal 8 Juni 1994 Penggugat mengajukan gugatan atas jawaban Penolakan Permohonan Rekomendasi

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **26/Pdt.G/2022/PN Skb**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perpanjangan HGB Nomor 604, seluas 6.580 M2 yang terletak di Jalan R. Syamsudin Nomor 43 Kodya Sukabumi, kepada Walikota Kepala Daerah Tk II Sukabumi melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
- e. Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Mahkamah Agung RI melalui Putusan Nomor 202 K/TUN/1998 Mahkamah Agung pada tanggal 28 Juni 1998, dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), yang amarnya berbunyi “Menyatakan bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Yayasan Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru Sukabumi, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. Mansyur Dahlan, S.H. dan DR. Johnny Gilbert Sondakh tersebut tidak dapat diterima;
- f. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sukabumi mengenai sengketa atas tanah ex HGB 604 atas nama Penggugat dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Nomor 3/Pdt.G/2014/PN.Smi tanggal 28 Agustus 2014 dengan pertimbangan bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak / *legal standing* atas objek perkara, yang mana telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui putusan Nomor 662K/PDT/2016 tanggal 5 Oktober 2016;
- g. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Sukabumi dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Skb tanggal 12 Februari 2020 dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang mengadili secara absolut sesuai dengan ketentuan dalam Perma 2 Tahun 2019, dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan putusan Nomor 225/PDT/2020/PT.BDG tanggal 10 Juni 2020;
- h. Bahwa kemudian Penggugat masih belum merasa puas dengan kenyataan yang ada sehingga Penggugat mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Sukabumi dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 27 Januari 2021 dengan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Skb dengan amar putusan **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya**, dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 15 April 2021 dengan Putusan Nomor 141/PDT/2021/PT.BDG., yang amar putusannya **“Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Skb., tanggal 27 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut”**. Selanjutnya terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi dan telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 29 Juni 2022 dengan Putusan

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN.Skb

#### Disclaimer

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



Nomor 1946 K/Pdt/2022., yang amar putusannya **“Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Yayasan Kehidupan Baru Sukabumi dahulu bernama Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat tersebut”**. Sehubungan dengan hal tersebut, untuk menghindari perbedaan putusan hakim atau dualisme putusan hakim dalam suatu perkara yang sejenis yang subjek dan objeknya sama, dan untuk menjaga kepastian hukum bagi para pencari keadilan maka terhadap perkara tersebut tidak dapat diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali. Oleh karena itu, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang Terhormat, yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvaklijkeverklaard*);

6. Bahwa terhadap apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan halaman 4 angka 8 sampai dengan angka 11 yang pada intinya menyatakan Tergugat menguasai tanah dan bangunan tanpa ijin serta tanpa memberikan ganti rugi kepada Penggugat adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar; Bahwa perlu Tergugat sampaikan mengenai ganti rugi yang diminta oleh Penggugat itu tidak bisa Tergugat wujudkan karena Penggugat sendiri tidak bisa membuktikan adanya suatu Perikatan Hukum dengan Tergugat yang mengakibatkan keharusan dari Tergugat untuk memberikan suatu ganti rugi kepada Penggugat. Hal itu sejalan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Skb yang menyatakan bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan adanya suatu Perikatan baik dalam Perjanjian Jual Beli maupun Perjanjian Sewa Menyewa sehingga Tergugat tidak dapat membuktikan kedudukannya sebagai siapa sehingga meminta ganti rugi kepada Tergugat; Bahwa lebih jauh daripada itu, Tergugat menempati lahan tersebut berdasarkan kewenangan pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kota Sukabumi, yang merupakan pihak yang memiliki dan menguasai lahan tersebut. Tergugat sebagai bagian instansi bawahan dari Pemerintah Daerah Kota Sukabumi menerima penetapan untuk menempati lahan tersebut dan tidak atas inisiatif sendiri; Bahwa perlu Penggugat ketahui, **Pemerintah Daerah Kota Sukabumi telah memenuhi prosedur yang diamanatkan oleh undang-undang dalam penguasaan dan pemilikan lahan bekas HGB Nomor 604 tersebut**, termasuk telah dilakukan pemberian ganti rugi terhadap bekas pemegang HGB dalam hal ini adalah Penggugat. Hal tersebut didasarkan bahwa Gubernur Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat melalui SPMU Nomor 0081/PM/IKP/79-80 tanggal 22 Agustus 1979 telah memberikan ganti



rugi/pembayaran, yang mana isi SPMU tersebut menyatakan: “**Pemegang Kas Pemerintah Propinsi Darah Tingkat I Jawa Barat hendaklah membayar kepada Sr. Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Sukabumi di Sukabumi, uang sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yaitu dengan cara memindah bukukan pada Rekening BPD Jabar Cab. Sukabumi a.n. Sdr. Walikotamadya tsb. diatas guna pemberian uang muka keperluan proyek Pembelian Gedung SD milik Swasta perorangan yang akan diperhitungkan dengan proyek yang sama pada pasal 2P.2.1.02.01.006 dari APBD Pembangunan Prop. DT.I. Jabar Tahun dinas 1979/1980” ;**

Bahwa pembayaran tersebut **diakui** oleh Perkumpulan Sekolah Sekolah Kehidupan Baru sekarang Yayasan Kehidupan Baru (**Penggugat**) melalui surat Nomor 80/KB/K/80 perihal Pembelian Gedung/Tanah SD Cikole 47 Sukabumi tanggal 15 1980 yang ditandatangani oleh Ketuanya S. Adihatmodjo dan ditujukan kepada Walikotamadya Sukabumi, yang pada intinya surat tersebut menyatakan **ucapan terima kasih dan pemberitahuan kepada Walikotamadya Sukabumi bahwa Penggugat telah menerima dengan perantaraan Walikotamadya Sukabumi uang muka pembelian gedung SD Cikole 47 Sukabumi (sekarang SDN Cikole Sukabumi) sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari Gubernur Jawa Barat;**

Bahwa kemudian pada tanggal 15 Juli 1980 Perkumpulan Sekolah Sekolah Kehidupan Baru sekarang Yayasan Kehidupan Baru (**Penggugat**) kembali mengirimkan surat Nomor 139/KB/K.1980 perihal Pembelian Gedung dan Tanah SD Cikole), yang ditandatangani oleh Ketuanya S. Adihatmodjo dan ditujukan kepada Walikotamadya Sukabumi, yang pada intinya **memberitahukan bahwa Gubernur Provinsi Jawa Barat telah memberikan tambahan uang muka pembelian gedung dan tanah SD Cikole 47 Sukabumi sebesar Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah),** sehingga oleh karenanya Tergugat menempati tanah tersebut telah sah secara hukum dan sesuai dengan peraturan-perundang-undangan;

Berdasarkan hal tersebut, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*, agar Petitum Penggugat angka 4 yang mengharuskan Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp8.097.120.000,00 (delapan miliar sembilan puluh juta seratus dua puluh ribu rupiah) dikesampingkan karena tidak memiliki landasan hukum yang jelas;

7. Bahwa terhadap apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatan halaman 7 angka 16 dan petitum gugatan halaman 8 angka 5 yang meminta kepada Pengadilan Negeri Sukabumi untuk meletakkan sita jaminan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*conservatoir beslaag*) terhadap objek sengketa haruslah ditolak. Permohonan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut adalah permohonan yang mengada-ada, tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena tanah yang dijadikan objek sengketa tersebut merupakan aset negara/Pemerintah Daerah yang sudah terregister/tercatat di dalam barang inventaris negara; Bahwa sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang melarang untuk melakukan sita jaminan terhadap barang milik negara/daerah, larangan ini ditegaskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tersebut yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut: "Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a. Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pihak ketiga;
- b. Uang yang harus disetor pada pihak ketiga kepada negara/daerah;
- c. Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
- e. Barang milik pihak ketiga yang dikuasi oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah";

Mengingat status tanah yang disengketakan oleh Penggugat telah tercatat sebagai barang milik negara/daerah yang tercatat di dalam daftar inventaris, maka para Tergugat dengan mendasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang Terhormat, yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak permohonan Penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa dimaksud.

Bahwa larangan menyita barang milik negara/daerah ini dinyatakan pula secara tegas oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul: "Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*)", Penerbit Pustaka Bandung, 1990, Halaman 157-159, antara lain menyatakan: "LARANGAN MENYITA MILIK PEMERINTAH": "Walaupun pokok uraian hanya menyebut sita jaminan terhadap milik pemerintah atau milik negara, hal ini tidak mengurangi maksud jangkauannya meliputi juga harta milik negara yang sedang dikuasai oleh seorang tergugat";

"Sita jaminan terhadap harta milik negara dan pihak ketiga, tegas-tegas dilarang";

"Penyitaan terhadap milik pemerintah yang kebetulan dikuasai seorang tergugat jelas merupakan pelanggaran yang mengandung kekeliruan";

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **26/Pdt.G/2022/PN Skb**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya terhadap dalil yang tidak berdasar hukum tersebut Majelis Hakim Yang Terhormat tidak perlu mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat tersebut. Oleh karenanya patutlah terhadap dalil Penggugat tersebut untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat;

8. Bahwa terhadap apa yang dalilkan oleh Penggugat dalam gugatan khususnya pada posita halaman 7 angka 17 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo* agar Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp 2.000.000,00 untuk setiap 1 (satu) hari sampai dengan diserahkannya tanah beserta bangunan sengketa kepada Penggugat; Bahwa terhadap permohonan tersebut adalah permohonan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan atas hukum sehingga sudah sepantasnya untuk ditolak untuk seluruhnya, hal tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi MA RI tanggal 26 Februari 1973 Nomor 731 K/Sip/1972 yang menyatakan "*uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tuntutan untuk membayar uang*" sehingga apabila dihubungkan dengan gugatan Penggugat, maka diperoleh fakta hukum bahwasanya Penggugat menuntut kepada para Tergugat untuk membayar sejumlah uang yang dituangkan dalam Kerugian Materiil/Immateriil, atas dasar hal tersebut berkenaan dengan Permohonan *Dwangsom* tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*;

## DALAM PETITUM:

Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas, kiranya tidak berlebihan dan sangat beralasan hukum apabila Tergugat dengan ini memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang Terhormat, yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk mengadili dan selanjutnya memutus perkara sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan menyatakan Eksepsi Tergugat tepat dan beralasan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagian tanah bekas HGB Nomor 604 an Yayasan Kehidupan Baru seluas + 2960 M<sup>2</sup> yang ditempati oleh Tergugat dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Rumah Sakit Belakang;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik Secapa Polri;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Rumah Sakit Belakang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kantor BKPSDM;

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **26/Pdt.G/2022/PN Skb**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tanah yang dikuasai dan dipergunakan serta merupakan hak Tergugat;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan replik pada tanggal 18 Oktober 2022 dan juga Tergugat memberikan duplik pada tanggal 25 Oktober 2022, masing-masing secara elektronik;

Menimbang, bahwa pada tanggal 3 November 2022, Majelis Hakim membacakan Putusan Sela Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb secara elektronik, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai tidak berwenang mengadili (*exceptie van onbevoegdheid*);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sukabumi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604 / Desa Kota Wetan Luas 6.580 M2 atas nama Perkumpulan Sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat berkedudukan di Sukabumi yang didaftar pada tanggal 14 September 1970 selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akte Hibah Nomor 46/1976 yang dibuat dihadapan Abu Bakar Yakob selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang dicatat pada tanggal 02 Nopember 1976, Dp Nomor 318/1976 dengan nama Perkumpulan Sekolah Sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Nomor 30 yang dibuat oleh Notaris Tetu Suhartati, S.H., tanggal 24 Agustus 1993 Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan Kehidupan Baru mengenai perubahan Anggaran Dasar Perkumpulan Sekolah Sekolah Kehidupan Baru di Jawa Barat (SK Menteri Kehakiman Nomor 36 tahun 1952 Tambahan Berita Negara, tanggal 13 Juni 1952 Nomor 48 berganti nama menjadi Yayasan Kehidupan Baru), selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akte Pendirian Yayasan Kehidupan Baru Sukabumi Nomor 86 sesuai dengan keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU -4110.AH.01.04.tahun 2009 tentang Pengesahan

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yayasan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan Kehidupan Baru Nomor 421, tanggal 31 Mei 2019 Surat Kementerian Hukum dan HAM Dirjend AHU Nomor AHU-AH.01.06-0013677, tanggal 19 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat dari Pengurus Perhimpunan Sekolah-Sekolah Kehidupan Baru yang ditujukan kepada Kepala Inspeksi Pengajaran rendah Kabupaten Sukabumi Nomor 649/K.3/361, tanggal 21 Agustus 1961, Perihal Gedung Sekolah Cikole Nomor 47, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Balasan dari Djawatan FDK DT.1 Jawa Barat Ranting Sukabumi Timur Nomor 234/B-1/FDK/C63, tanggal 14 Oktober 1963, Perihal Pengembalian sekolah dasar Cikole Nomor 47 kepada Pengurus Perhimpunan Sekolah-Sekolah Kehidupan Baru Sukabumi, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat dari Badan Perancang Pembangunan Kota (Bappemko) Kota Sukabumi Ditujukan Kepada Pemeritah Propinsi DT.1 Jawa Barat Nomor 40/C/Sek-BAPP/PB.013/1979, tanggal 7 Maret 1979, Perihal : Gedung Sekolah Kehidupan Baru ditandatangani oleh Bapak Moch. Iskandar a.n. Walikota Madya, Ketua Bappemko, Ketua Harian, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Rekomendasi dari BAPPEDA Nomor 592.23/006/Bappeda, tanggal 21 Januari 1983 ditujukan kepada Ketua Pengurus Perhimpunan Sekolah-Sekolah Kehidupan Baru Sukabumi, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Penjelasan dari Moch. Iskandar mantan ketua Bappeda/Bappemko Kota Sukabumi, tanggal 18 september 1994, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat dari Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru Nomor 125/KB/VIII.1988, tanggal 31 Agustus 1988, Perihal: Pengembalian gedung DepDikBud cabang Sukabumi kepada Pemiliknya Kehidupan baru Sukabumi. Ditujukan kepada Walikota Madya Daerah Tk. II Sukabumi JalanR. Syamsudin, S.H., Nomor 25, Sukabumi, selanjutnya diberi tanda P-11;

Dimana bukti surat bertanda P-1, P-4, P-5, P-11 telah diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-2, P-3, P-6 s/d P-10, yang telah diberi materai dan fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya, telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yaitu:

1. Engkih Gandakusumah, STh., telah berjanji menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah menjadi Penasihat Yayasan Kehidupan Baru Sukabumi dahulunya bernama Perkumpulan Sekola-Sekolah Kehidupan Baru dan sekaligus Pendeta di Yayasan tersebut;
- Bahwa Ketua Yayasan saat itu Atmojo;
- Bahwa Saksi sebagai Pendeta di Sukabumi dari tahun 1981 sampai tahun 1994 sekarang Pendeta di Bandung;
- Bahwa Saksi tahun 1994 dipercaya menjadi komisaris pendeta di Bandung;
- Bahwa secara informal Saksi masih punya relasi sebagian besar pengurus Yayasan adalah pendeta sehingga sering diminta pendapat;
- Bahwa Saksi sebagai pendeta diminta juga untuk mengurus atau pendapat mengenai masalah-masalah selain rohani, sehingga Saksi mengetahui seecara langsung;
- Bahwa Saksi tahu tentang riwayat tanah yang dipermasalahkan dan ada kaitannya dengan Pemda;
- Bahwa aset Yayasan diantaranya ada asrama putra-putri, ada Sekolah SD, ada Sekolah SMP dan masih banyak lagi;
- Bahwa adda aset Yayasan yang dilepas diantaranya asrama putra dan tanah yang didekat rumah sakit;
- Bahwa aset yang dilepas saat itu yang di Asrama Putra yang dekat rumah sakit;
- Bahwa saat itu dijual kepada keluarga Ibu Renda hingga saat ini menjadi hak milik;
- Bahwa seingat Saksi dijual karena kekuarangan dana untuk menutupi biaya biaya lain;
- Bahwa aset milik perkumpulan ada yang dikuasai oleh Pemda berupa tanah dan bangunan berupa Sekolah SD;
- Bahwa Saksi mengetahui bangunan Sekolah SD yang dikuasai Pemda yang saat sejak Saksi datang sudah ada, sedangkan luasnya Saksi tidak tahu, yang masuk dalam HGB Nomor 604;
- Bahwa ketika Saksi datang di Sukabumi, bangunan tersebut sudah bernama SD Cikole, dulunya sekolah kristen milik Belanda;
- Bahwa seingat Saksi statusnya HGB sampai dengan tahun 1994, Saksi pindah ke Bandung, perpanjangan HGB belum bisa berlanjut karena waktu itu sangat kekurangan dana, untuk gaji para guru saja sangat kecil;
- Bahwa saat itu Yayasan begitu banyak kebutuhan-kebutuhan pengurus tidak memiliki kemampuan mengelola sehingga pemerintah daerah memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Yayasan bukan tidak butuh atau tidak mau aset itu karena waktu itu sedang kesusahan pendanaan;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **26/Pdt.G/2022/PN Skb**

### Disclaimer

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

Halaman 28





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yayasan pernah meminta untuk dikembalikan lahan dan bangunan kepada pemda namun tidak ada respon positif;
- Bahwa sekarang yang mengelola dan menguasai tanah yang dipermasalahkan tersebut adalah pemerintah daerah dalam hal ini adalah Dinas Pendidikan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada penggantian atau sewa dari Pemda, tetapi Saksi pernah mendengar Pemda memberikan bantuan operasional untuk pendidikan, tapi itu bukan penggantian lahan hanya bentuk bantuan operasional pendidikan;
- Bahwa bangunan tersebut masih sama dari tahun 1981 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi dahulunya mengetahui nama Yayasan Kumpulan Sekolah sekarang menjadi Yayasan Kehidupan;
- Bahwa untuk lahan milik Yayasan Kehidupan dengan HGB 604 tidak ada peralihan hak maupun jual beli dengan Pemda, sepengetahuan Saksi Yayasan tidak melepaskannya;
- Bahwa untuk bukti surat T-1, Saksi tidak tahu tapi paham, untuk bukti surat T-2 dan T-3 itu 1 (satu) set tapi Saksi tidak lihat pembuatannya, kalau seorang ketuanya Saksi kenal sempat ketemu, karena surat tersebut dibuat tahun 1980 maka Saksi tidak tahu karena Saksi datang ke Sukabumi tahun 1981;
- Bahwa untuk bukti surat T-4 Saksi tahu, bukti surat T-5 tahu tapi Saksi tidak dilibatkan waktu itu dan untuk bukti surat T-6, Saksi paham mengenai isinya;
- Bahwa seingat Saksi waktu rapat-rapat mengenai permasalahan hukum lahan tersebut tidak ada, seperti saat ini;
- Bahwa HGB tidak dapat diperpanjang karena perpanjangan HGB tidak mendapatkan rekomendasi dari Pemda karena sudah tidak dikelola lagi oleh Yayasan;
- Bahwa bukti surat P-9 merupakan bantuan dari Pemda bukan uang ganti rugi dari Pemda tahun 1993;
- Bahwa permintaan perpanjangan HGB diajukan karena untuk dipakai kembali, rencananya untuk sekolah tingkat SMA, karena baru ada tingkat SD dan SMP;
- Bahwa setahu Saksi tanah dan bangunan tersebut masih milik Yayasan;
- Bahwa HGB seingat Saksi terakhir habis tahun 1980 dan perpanjangan mulai diminta oleh Yayasan tahun 1982;
- Bahwa luas keseluruhan tanah tersebut 6580 M<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) yang dipakai sekolah SD seluas 2960 M<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi);

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi sengketa hanya yang dipakai sekolah SD dengan luas 2960 M<sup>2</sup> (dua ribu Sembilan ratus enam puluh meter persegi);
  - Bahwa batas-batasnya adalah sebelah utara Jalan rumah sakit belakang, sebelah timur Jalan rumah sakit, sebelah barat milik secapa polri, sebelah selatan kantor badan kepagawaian;
  - Bahwa bukti surat P-6 pernah melihat, itu permohonan untuk pengembalian, karena mau digunakan Kembali untuk pembangunan SMA Yayasan;
  - Bahwa sekarang Saksi tidak mengetahui apakah SMA sudah ada atau tidak, setahu Saksi hanya sampai SMP saja;
  - Bahwa awalnya tanah tersebut berasal dari hibah dan ada akta hibahnya kemudian dari akta hibah menjadi HGB;
  - Bahwa HGB habis tahun 1980, tahun 1982 mengajukan untuk dikembalikan karena masih ada undang-undang yang melindungi kepemilikan HGB tersebut itu;
  - Bahwa secara eksplisit tidak mengetahui undang-undang yang mengatur tersebut, karena yang maju saat itu adalah pengacara Yayasan;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan Ahli 1 (satu) orang yaitu Tumpal Naibaho, S.H., M.H., berjanji menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Ahli merupakan Notaris dan PPAT di wilayah Karawang, Jawa Barat dan diangkat menjadi Notaris tahun 2013;
- Bahwa sebelumnya Ahli belum pernah menjadi Saksi dipersidangan;
- Bahwa jual beli tanah harus memenuhi Pasal 1320 KUHPdata, adanya kesepakatan, kecakapan, real ada juga klausa halal dan menurut hukum peratanahan harus terbuka artinya diketahui oleh umum dilakukan didepan pejabat yang berwenang seperti Notaris atau Penjabat PPAT, bersih artinya tidak ada dipersengketakan atau masalah hukum atau halal, tunai artinya objek yang mau dijual diterima oleh pembeli dan pembayaran telah diterima seluruhnya oleh penjual dan seketika, tuntas artinya perjalanan tersebut terpenuhi semua tidak ada yang dilalui;
- Bahwa jika salah satu syarat dalam Pasal 1320 KUHPdata tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal;
- Bahwa siapapun tidak terkuculi harus dilakukan penandatanganan oleh penjual dan pembeli dihadapan Notaris atau PPAT;
- Bahwa bukti surat T-1 bukan mencerminkan surat jual beli, itu hanya perintah dari Gubernur ke Wali Kota guna memberikan uang muka proyek sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), tidak membuktikan terjadinya jual beli;

- Bahwa bukti surat T-2 Surat dari Kumpulan Sekolah, itu balasan surat dari T-1, yang Ahli tangkap dari surat T-2 ada rencana pembelian Gedung SD Cikole sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) namun baru diterima Rp15.000.000, (lima belas juta rupiah) oleh Kumpulan Sekolah dan meminta kekurangannya, berarti kurangnya Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa bukti surat T-3 merupakan susulan dari bukti surat T-2 intinya meminta kekurangan yang baru dibayar dan diterima oleh Kumpulan Sekolah sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa kalau membaca semua surat tersebut unsur kontan tidak terpenuhi, baru membayar uang muka, betul ada rencana penjualan tapi belum selesai atau tidak tuntas;
- Bahwa bukti surat T-3 menurut Ahli belum dapat dikatakan terjadi jual beli tapi hendak melakukan jual beli, namun tidak mencerminkan jual beli;
- Bahwa setelah ahli melihat bukti T-1, T-2 dan T-3 maka pendapat Ahli belum terjadi jual beli;
- Bahwa menurut Ahli apabila seseorang datang ke Ahli mau melakukan jual beli yang sudah jatuh tempo tidak bisa dilakukan karena haknya sudah habis, bagaimana bicara jual beli haknya saja sudah jatuh tempo;
- Bahwa bukti surat P-1 masa berlaku 20 tahun habis tanggal 23 September 1980, T-2 dan T-3 tertanggal 21 Januari 1980 dan tanggal 15 Juli 1980, artinya masih sebagai pemegang hak, pada saat transaksi itu masih berlaku;
- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah yang harus diserahkanterimkan adalah dokumen kepemilikan, seperti sertifikat, PBB dan objeknya itu sendiri pada saat menghadap dan ketika dilakukan penandatanganan harus diserahkan sertifikat tersebut serta dokumen-dokumen lainnya, kalau tidak diserahkan tidak terjadi jual beli;
- Bahwa hak proiritas itu ditolak atau diterima itu keputusan pemerintah negara dalam hal ini BPN, sehingga yang merasa dirugikan dapat diajukan dipersidangan;
- Bahwa dalam aturan klausa pasal ada apabila permohonan hak prioritas yang diajukan tidak disetujui dan pemerintah memberikan haknya kepada yang lain, harus diberikan ganti rugi;
- Bahwa memang ada yang mengatur mengenai perpanjangan HGB, namun Ahli tidak tahu secara eksplisit aturan itu.
- Bahwa kalau tidak diperpanjang menurut Ahli diambil oleh negara, tapi dapat dimohonkan kembali oleh pemegang hak lama;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila BPN menyatakan sertifikat sudah tidak berlaku menurut Ahli tidak memiliki hubungan hukum atas nama yang tercantum dalam sertifikat;
- Bahwa secara konsep jual beli yang dilakukan oleh orang perorangan dengan badan hukum pemerintahan sama harus ada penjual dan pembeli, kalau pemerintah dilihat siapa yang mewakili;
- Bahwa kalau di pemerintahan Ahli kurang faham, untuk di BUMN kita lihat dulu AD/ART nya, siapa yang berwenang siapa yang mewakilinya, Ahli kurang faham dipemerintahan dokumen apa yang diminta;
- Bahwa berdasarkan bukti surat T-1, T-2 dan T-3, menurut Ahli jual beli tersebut belum dikatakan terang dan tunai;
- Bahwa menurut Ahli bukti surat T-1, bukan merupakan kuitansi, kalau kuitansi itu ada si penerima uang yang menandatangani, kalau itu perintah dari Gubernur kepada Walikota untuk membayarkan sejumlah uang;
- Bahwa menurut Ahli jual beli harus di hadapan Notaris atau PPAT dan menghadap dimana pihak pembeli dan penjual hadir/ada, baik itu untuk SHM atau HGB yang prosesnya adalah sama;
- Bahwa menurut Ahli apabila HGB tidak diperpanjang maka akan dikuasai negara, demi hukumnya saja dikuasai negara, surat-suratnya masih dipegang oleh pemilik haknya, secara aturan si pemegang hak tersebut bisa mengajukan permohonan kembali;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perintah Membayar Uang dari Gubernur Daerah Tk. I Jawa Barat, tanggal 22 Agustus 1979, Nomor 0081/PM/UKP/79-80, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat dari Pengurus Yayasan Kehidupan Baru, tanggal 21 Januari 1980, Nomor 80/KB/K.1980 Perihal Pembelian Gedung/Tanah SD Cikole 47 Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat dari Perkumpulan Sekolah-Sekolah Kehidupan Baru, tanggal 15 Juli 1980, Nomor 139/KB/K.1980, Perihal Pembelian Gedung/Tanah SD Cikole 47 Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat dari Yayasan Karya Utama Indonesia, tanggal 23 Februari 1994, Nomor 015/K.U/YKUI/II/K/94, Perihal Mohon Rekomendasi Perpanjangan HGB dan Pengosongan Lokasi Jalan Samsudin Nomor 43 Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat dari Yayasan Karya Utama Indonesia, tanggal 23 Februari 1994, Nomor 015/K.U/YKUI/II/K/94, Perihal Mohon Rekomendasi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perpanjangan HGB dan Pengosongan Lokasi Jalan Samsudin Nomor 43 Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat dari Walikotamadya Daerah Tk. II Sukabumi, tanggal 9 Maret 1994, Nomor 593/127/Tapem, Perihal Permohonan Rekomendasi Perpanjangan HGB di Jalan R. Syamsudin, SH Sukabumi. Yang isinya tidak dapat mengabulkan permohonan rekomendasi perpanjangan HGB, selanjutnya diberi tanda T-6;
  7. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta Nomor 40/B/1995/PT.TUN.JKT, tanggal 28 Juni 1998, selanjutnya diberi tanda T-7;
  8. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 202K/TUN/1998, tanggal 28 Juli 1998, selanjutnya diberi tanda T-8;
  9. Fotokopi Surat dari Kepala Bagian Umum, tanggal 15 Februari 2000, Nomor 593/99/Um, Perihal Surat Keterangan Tanah Yang Dikuasai Pemerintah Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-9;
  10. Fotokopi Surat dari Sekretaris Daerah Kotamadya Daerah Tk. II Sukabumi, tanggal 4 September 2001, Nomor 593/1024/Um, Perihal Surat Keterangan Tanah Yang Dikuasai Pemerintah Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-10;
  11. Fotokopi Surat dari Asisten Administrasi Bulan Juni 2002, Nomor 593/682/Um, Perihal Surat Keterangan, selanjutnya diberi tanda T-11;
  12. Fotokopi Surat dari Kepala Bagian Pengelolaan Aset Daerah, tanggal 6 Oktober 2004, Nomor 593/2845/PAD/2004, Perihal Surat Keterangan Tanah Yang Dikuasai Pemerintah Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-12;
  13. Fotokopi Surat Pengajuan Permohonan Hak Pakai, tanggal 7 September 2001, selanjutnya diberi tanda T-13;
  14. Fotokopi Berita Acara Hasil Pemeriksaan Tim Penelitian Tanah Nomor 52/Tim.P/2001, tanggal 27 Nopember 2001, selanjutnya diberi tanda T-14;
  15. Fotokopi Peta Bidang Tanah Nomor 1065/I/2001, tanggal 21 Nopember 2001, selanjutnya diberi tanda T-15;
  16. Fotokopi Ikhtisar Permohonan Hak Nomor 4/HHT/HP/2002, tanggal 11 Pebruari 2002, selanjutnya diberi tanda T-16;
  17. Pengumuman Koran Suara Pakuan tanggal 6-8 Juli 2002, selanjutnya diberi tanda T-17;
  18. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 106-530.2-32-2002 tentang Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Seluas 3620 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Cikole (dahulu Desa Kota Wetan), Kecamatan Cikole (dahulu Kecamatan Kota Sukabumi), Kota Sukabumi, atas nama Pemerintah Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-18;

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi Sertifikat Hak Pakai Nomor 25/Kel/Cikole Surat Ukur tanggal 23-07-2002, Nomor 16/Ckl/2002 Luas 3620 M<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-19;
  20. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 3/Pdt.G/2014/PN.Smi, selanjutnya diberi tanda T-20;
  21. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 5/PDT/2015/PT.BDG, selanjutnya diberi tanda T-21;
  22. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 622 K/Pdt/2016, selanjutnya diberi tanda T-22;
  23. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Skb, selanjutnya diberi tanda T-23;
  24. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 225/PDT/2020/PT.BDG, selanjutnya diberi tanda T-24;
  25. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 19/Pdt.G/2020/PN.Skb, selanjutnya diberi tanda T-25;
  26. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 141/PDT/2021/PT.BDG, selanjutnya diberi tanda T-26;
  27. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1946 K/Pdt/2022, selanjutnya diberi tanda T-27;
  28. Fotokopi Surat Pengajuan Permohonan Hak Pakai, tanggal 12 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T-28;
  29. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Permohonan Pemblokiran atas tanah eks HBG Nomor 604/Desa Kota Wetan dari Yayasan Kehidupan Baru, tanggal 5 September 2022, selanjutnya diberi tanda T-29;
- Di mana bukti surat bertanda T-9 s/d T-12, T-19 s/d T-21, T-23 s/d T-25, T-27 telah diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat T-1 s/d T-8, T-13 s/d T-17, T-22, T-26, T-28, T-29 fotokopi surat dari fotokopi yang telah diberi materai;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dimana pada pokoknya Kuasa Penggugat dan Tergugat mengakui dan membenarkan letak dan batas-batas tanah objek sengketa, yang mana hasil pemeriksaan setempat tersebut termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan dan telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 26 Januari 2023;

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



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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa di dalam jawaban Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut (*exceptie van onbeveogheid*);
2. Eksepsi *ne bis in idem* (eksepsi perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali);
3. Eksepsi gugatan *error in persona* (keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan gugatan kurang pihak / *plurium litis consortium*);
4. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai tidak berwenang mengadili secara absolut tersebut, Pengadilan Negeri Sukabumi telah memberikan Putusan Sela Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb pada tanggal 25 Agustus 2022 yang amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai tidak berwenang mengadili (*Exceptie Van Onbeveogheid*);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sukabumi berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Skb;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai tidak berwenang mengadili harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang mendalilkan bahwa gugatan *ne bis in idem* karena objek dalam gugatan perkara *a quo* adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan dengan luas 6.580 m<sup>2</sup> telah melekat dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Skb yang diputus pada tanggal 27 Januari 2021 sehingga tidak dapat diajukan sebagai gugatan baru untuk memperkarakannya kembali, gugatan *error in persona* karena SDN Cikole bukan merupakan instansi bawahan dari Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi Jawa Barat maupun Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan yang merupakan badan hukum publik yang etrpisahkan dan tidak memilik jenjang hirakis secara langsung, Penggugat tidak menarik Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Daerah Kota Sukabumi sebagai pihak *in casu*, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa karena Penggugat tidak memiliki alas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atau *legal standing* terhadap objek sengketa sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Perkara Perdata Nomor 03/Pdt.G/2014/PN Smi yang diputus pada tanggal 28 Agustus 2014, maka Majelis Hakim berpendapat hal-hal tersebut berkaitan erat dengan pokok perkara dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara *in casu*;

Menimbang, bahwa mengenai hal-hak tersebut, Majelis Hakim berpendapat hal-hal yang termuat dalam eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat yang sudah berakhir akan tetapi belum adanya pemberian ganti rugi dari Tergugat kepada Penggugat sebagai bekas pemegang hak atas tanah objek sengketa tersebut;

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

1. Bahwa Penggugat mendapat hibah sebidang tanah (objek sengketa) dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan, luas 6.580 m<sup>2</sup> atas nama *Vereeniging Voor Christelijke Scholen* (Himpunan Sekolah Kristen) yang terletak di Jalan R. Syamsudin, SH Nomor 43 Kelurahan/Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Rumah Sakit Belakang;
  - Sebelah Timur : Jalan Rumah Sakit;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Secapa Polri;
  - Sebelah Selatan : Jalan R. Syamsudin, S.H.;Sebagaimana Akta Hibah Nomor 46/1976 tanggal 21 Oktober 1976 yang dibuat oleh Abubakar Jacob sebagai PPAT;
2. Bahwa berdasarkan akte hibah tersebut, pada tanggal 2 November 1976 dilakukan pencatatan perubahan nama kepemilikan Hak Guna Bangunan sehingga kepemilikan objek sengketa tersebut tercatat atas nama Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru (Penggugat);
3. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan atas nama Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru berakhir pada tanggal 23 September 1980;
4. Bahwa pada tanggal 3 Desember 1980 Penggugat mengajukan permohonan untuk mendapatkan rekomendasi perpanjangan atas Hak Guna Bangunan objek sengketa kepada Walikota Sukabumi akan tetapi pada tanggal 13 Maret 1982 Walikota Sukabumi baru memberikan jawaban yaitu Walikota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukabumi tidak keberatan atas perpanjangan Hak Guna Bangunan objek sengketa tersebut;

5. Bahwa pada tanggal 19 April 1993, Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Sukabumi melalui Surat Nomor 078/YKUI/K/IV/93;
6. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 1993, Penggugat melakukan perubahan Anggaran Dasar yang salah satunya merubah nama dari Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru menjadi Yayasan Kehidupan Baru berdasarkan Akta Nomor 30 tanggal 24 Agustus 1993 yang dibuat oleh Notaris Tetu Suhartati, S.H.;
7. Bahwa pada tanggal 23 Pebruari 1994, Penggugat Kembali mengajukan Permohonan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Pengosongan lokasi objek sengketa kepada Bapak Walikota Sukabumi melalui Surat Nomor 015/K.U/YKUI/II/94;
8. Bahwa pada tanggal 9 Maret 1994 Bapak Walikota Sukabumi memberikan jawaban dengan mengirimkan surat Nomor 593/127/Tapem yang berisi penolakan permohonan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan Penggugat, dengan alasan berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979, Hak Guna Bangunan objek sengketa tersebut berakhir pada tanggal 23 September 1980 dan objek sengketa tersebut digunakan untuk kepentingan dinas yaitu Kantor Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kotamadya Daerah Tingkat II Sukabumi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

1. Bahwa Penggugat mendalilkan masih memiliki hak yang sah atas tanah objek sengketa karena pada tanggal 3 Desember 1980 Penggugat telah memohon rekomendasi perpanjangan kepada Walikota Sukabumi dan Penggugat baru mendapatkan jawaban dari Walikota Sukabumi pada tanggal 13 Maret 1982, intinya Walikota Sukabumi tidak keberatan atas perpanjangan Hak Guna Bangunan objek sengketa tetapi Penggugat tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan objek sengketa tersebut;
2. Bahwa Tergugat mendalilkan Penggugat tidak lagi memiliki hak atas objek sengketa karena Penggugat terlambat melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunannya yang berakhir pada tanggal 23 September 1980 sehingga objek sengketa Kembali menjadi tanah negara;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan sekalipun tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan milik Penggugat telah berakhir bukan berarti Penggugat tidak mempunyai hak lagi atas objek sengketa sebagaimana peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai;

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **26/Pdt.G/2022/PN Skb**

#### Disclaimer

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



4. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai bekas pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan yang tidak diperpanjang karena tanah tersebut sudah digunakan untuk kepentingan pemerintah (dalam hal ini Tergugat), akan tetapi Penggugat tidak pernah mendapat ganti rugi sebagaimana Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Jo Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021;
5. Bahwa Tergugat mendalilkan terhadap pembayaran yang dilakukan oleh Gubernur sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan tambahan Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dengan total keseluruhan sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) merupakan pemberian ganti rugi kepada Penggugat;
6. Bahwa Penggugat mendalilkan telah mendapatkan uang sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) yang merupakan bantuan dan bukan ganti rugi atas tanah dan bangunan objek sengketa melalui Surat Nomor 592.23/006/BAPPEDA tanggal 12 Januari 1983;
7. Bahwa Penggugat mendalilkan penguasaan Tergugat yang dipergunakan untuk Sekolah Dasar Negeri Cikole Kota Sukabumi terhadap objek sengketa telah melawan hukum karena tanpa seijin Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat masih memiliki hak atas objek sengketa ? Dan apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan yang tidak diperpanjang, Penggugat sebagai bekas Pemegang hak wajib mendapatkan ganti rugi dari Tergugat ?

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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa yang menimbulkan alas hak/*legal standing* Penggugat atas objek sengketa sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil point 1 gugatan Penggugat, objek sengketa dari gugatan Penggugat adalah sebidang tanah seluas 6580 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan R. Syamsudin, SH Nomor 43 Kelurahan/Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Rumah Sakit Belakang;
- Sebelah Timur : Jalan Rumah Sakit;
- Sebelah Barat : Tanah milik Secapa Polri;
- Sebelah Selatan : Jalan R. Syamsudin, S.H.;





Menimbang, bahwa dari Penggugat mendalilkan Penggugat sebagai bekas pemegang hak tanah atas objek sengketa sehingga penguasaan yang tanpa ijin dan tidak memberikan ganti rugi oleh Tergugat telah melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11 dan Saksi yaitu Engkih Gandakusumah, STh. serta Ahli yaitu Tumpal Naibaho, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan dan P-2 tentang Akta Hibah Nomor 46/1976 tanggal 21 Oktober 1976 yang pada pokoknya menerangkan Penggugat adalah pemegang hak atas tanah objek sengketa setelah Penggugat mendapat hibah tanah objek sengketa dari Himpunan Sekolah Kristen berdasarkan Akta Hibah Nomor 47/1976 tanggal 21 Oktober 1976 yang dibuat oleh Abubakar Jacub sebagai PPAT. Hak atas tanah objek sengketa tersebut adalah Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan atas nama *Vereeniging Voor Christelijke Scholen* (Himpunan Sekolah Kristen) merupakan bekas tanah hak eigendom Perp.No.351 Gn. Parang U.7 i-4 yang didaftarkan dengan Nomor 1446 pada tanggal 14 September 1970 berakhir pada tanggal 23 September 1980. Setelah mendapatkan hibah tersebut, Penggugat melakukan balik nama hak yang didaftarkan pada tanggal 2 November 1976 sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut berganti dengan nama Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 35 Ayat (1) Jo Pasal 55 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Jo Pasal 1 Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu paling lama 30 tahun kecuali untuk Hak Guna Bangunan yang berasal dari konversi hak asing hanya berlaku selama sisa hak tersebut dan paling lama 20 tahun atau jangka waktu berakhir paling lambat 24 September 1980;

Menimabng, bahwa berdasarkan Pasal 35 Ayat (3) Jo Pasal 38 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan dapat dialihkan dan harus didaftarkan karena pendaftaran tersebut merupakan bukti tentang sahnya peralihan dan hapusnya hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan hapus karena :

- Jangka waktu berakhir;
- Dihentikan sebelum waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dicabut untuk kepentingan umum;
- Ditelantarkan;
- Tanahnya musnah;
- Sesuai ketentuan Pasal 36 Ayat (2);

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan berasal dari hak eigendom Perp.No.351 Gn. Parang U.7 i-4 sehingga terhadap tanah Hak Guna Bangunan tersebut berlaku ketentuan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Pokok-pokok Kebijakan Dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat Jo Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, untuk permohonan hak baru atas Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan pendaftaran Tanah, masa berlaku sertifikat Hak Guna Bangunan mencapai 30 tahun, dan dapat diperpanjang untuk masa 20 tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Pemegang Hak Guna Bangunan wajib untuk mengajukan perpanjangan minimal 2 tahun sebelum masa berlaku Hak Guna Bangunan berakhir;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 dan Pasal 1 Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Pokok-pokok Kebijakan Dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat Jo Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, kenyataannya Hak Guna Bangunan atas objek sengketa berakhir pada tanggal 23 September 1980;

Menimbang, bahwa dalam point 3 dalil gugatan Penggugat, Penggugat baru memohon perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan pada tanggal 3 Desember 1980 kepada Walikota Sukabumi dan Penggugat baru mendapat jawaban dari Walikota Sukabumi pada tanggal 13 Maret 1982 yang pada prinsipnya Walikota Sukabumi tidak keberatan atas perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, Penggugat telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlambat memohon hak baru atas tanah objek sengketa karena hak Penggugat atas tanah objek sengketa berakhir pada tanggal 23 September 1980 sehingga jangka waktu hak berakhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam point 9 dalil gugatan Penggugat, sekalipun tanah dan bangunan atas objek sengketa milik Penggugat telah berakhir, bukan berarti Penggugat tidak mempunyai hak lagi atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-5 tentang surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Pengosongan Lokasi atas objek sengketa Nomor 015/K.U/YKUI/III/K/94 tanggal 23 Pebruari 1994, dan T-6 tentang balasan surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas objek sengketa Nomor 593/127/Tapem tanggal 9 Maret 1994, yang pada pokoknya menerangkan Penggugat kembali memohon perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Pengosongan Lokasi atas objek sengketa kepada Walikota Sukabumi dan Penggugat mendapat jawaban dari Walikota Sukabumi, intinya penolakan permohonan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan atas objek sengketa, dengan alasan berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979, Hak Guna Bangunan objek sengketa tersebut berakhir pada tanggal 23 September 1980 dan objek sengketa tersebut digunakan untuk kepentingan dinas yaitu Kantor Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kotamadya Daerah Tingkat II Sukabumi;

Menimbang, bahwa dengan demikian sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan pendaftaran Tanah, Penggugat tidak menjalankan kewajibannya yang mana seharusnya untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan minimal 2 tahun sebelum masa berakhirnya Hak Guna Bangunan atas objek sengketa dan berdasarkan Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria, sejak tanggal 23 September 1980 Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa karena Jangka waktu hak berakhir sehingga menjadikan hapusnya Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa dalam petitum point 2, Penggugat memohon sebagai pemilik yang sah dari tanah objek sengketa akan tetapi sejak tanggal 23 September 1980 Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa dikarenakan Jangka waktu hak berakhir sehingga menjadikan hapusnya Hak Guna Bangunan, dengan demikian Penggugat tidak lagi memiliki alas hak/*legal standing* untuk melakukan gugatan kepemilikan terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah objek sengketa dikarenakan Jangka waktu hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhirnya tanggal 23 September 1980 tersebut telah pula dibuktikan dengan alat bukti surat T-20 tentang Putusan Nomor 3/Pdt.G/2014/PN Smi tanggal 9 September 2014, jelas bahwa Penggugat tidak lagi memiliki alas hak/*legal standing* untuk melakukan gugatan kepemilikan terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan alas hak/*legal standing* yang tidak lagi dimiliki oleh Penggugat untuk melakukan gugatan kepemilikan terhadap objek sengketa, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam HIR, dan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.725.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, pada hari Selasa, tanggal 7 Februari 2023, oleh kami, Himelda Sidabalok, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Christoffel Harianja, S.H., dan Rahmawati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 9 Februari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Taufiq Hidayaturahman, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Christoffel Harianja, S.H.  
M.H.

Himelda Sidabalok, S.H.,



Rahmawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Taufiq Hidayaturahman, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Proses perkara	Rp 100.000,00
3. Penggandaan berkas	Rp 35.000,00
4. Panggilan	Rp 500.000,00
5. PNBp panggilan	Rp 10.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp1.000.000,00
7. PNBp PS	Rp 10.000,00
8. Sumpah	Rp 20.000,00
9. Materai	Rp 10.000,00
10. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp1.725.000,00
	(satu juta tujuh ratus dua puluh lima ribu
rupiah).	