



**P U T U S A N**

**Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

(1.1) Pengadilan Negeri Rangkasbitung yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**JUN**, NIK 3602131304990002, lahir di Bogor, tanggal 13 April 1999, jenis kelamin laki-laki, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mahasiswa/Wiraswasta, Alamat Kp. Maja Pasar Rt/Rw 004/001, Desa/Kel. Maja, Kab. Lebak, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Dimiyati, S.H., dan kawan-kawan masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Fakta Integritas, berkedudukan di Padjadjaran Bamboo Residence M1/09 Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten 42314, *email* : *dikimaulana888@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor : 45/SK-FI/VII/2022 tanggal 06 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada tanggal 19 Agustus 2022 dibawah register nomor 133/SK.Pdt/VIII/2022/PN Rkb selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**I. PT. BINTANG ENERGI LESTARI**, Jalan Bintaro Permai III Nomor 12A Rt.02/Rw.09, Kel. Bintaro Kec. Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, 12330, diwakili oleh Allysha Nila Ishak selaku Direktur PT. Bintang Energi Lestari dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ayi Ruba'i, S.H. dan kawan-kawan, semuanya adalah Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Ayi Ruba'i, S.H. & Partners beralamat di Jalan Patih Derus Nomor 14 Muara Ciujung Barat, Rangkasbitung, Kab. Lebak, Propinsi Banten, *email* : *ayirubai75@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 11/ARB/IX/2022 tertanggal 9 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

*Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb*



Rangkasbitung pada tanggal 15 September 2022  
dibawah register nomor 158/SK.Pdt/IX/2022/PN Rkb,  
selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

**II. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN**

**NASIONAL KABUPATEN LEBAK**, beralamat Jalan  
Jenderal Sudirman KM. 03, Narimbang Mulia, Kec.  
Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten,  
diwakili Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak,  
dalam hal ini memberi kuasa kepada Fathurahman, S.SiT,  
Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa dan kawan-kawan, yang kesemuanya memilih  
alamat pada Kantor Kementerian Agraria dan Tata  
Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan  
Kabupaten Lebak, Jalan Jenderal Sudirman Km. 3  
Rangkasbitung, *email: faturahman@atrbtn.go.id*,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 861/SKU-  
36.02.MP.02.04/VIII/2022 tertanggal 30 Agustus 2022  
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Rangkasbitung pada tanggal 15 September 2022  
dibawah register nomor 159/SK.Pdt/IX/2022/PN Rkb,  
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

**(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

**(2.1) Menimbang**, bahwa Penggugat surat gugatan tanggal 17 Agustus 2022 yang  
diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada  
tanggal 18 Agustus 2022 dalam Register Nomor: 25/Pdt.G/2022/PN Rkb, telah  
mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah garapan yang tercatat  
dalam Buku C Desa/Kelurahan Cilangkap C No. 125 atau dikenal dengan  
Persil 125, sebagaimana SPPT dengan NOP : 36.02.190.008.001-0196.0 atas  
nama Sanin Bin Saban, yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini, seluas  
20.000 M<sup>2</sup> ( dua puluh ribu meter persegi ), terletak di Jl. Maja Koleang RT/RW.  
001/01 Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten,  
dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb*



- Sebelah utara dahulu berbatasan dengan tanah milik sdr. Enel, saat ini milik PT. Casso Utama/Wira Karya Persada;
  - Sebelah timur dahulu berbatasan dengan tanah milik PT. Silalangu, saat ini milik PT. Salembaran Jati Mulya/PT. Bintang Energi Lestari;
  - Sebelah selatan dahulu berbatasan dengan tanah milik PT. Jabal Agro, saat ini milik PT. Salembaran Jati Mulya/PT. Bintang Energi Lestari;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya Maja-Koleang.
2. Bahwa tanah objek perkara tersebut Penggugat peroleh dengan cara membeli tanah tersebut dari Achmad Sofyan yang merupakan Ahli Waris sekaligus Kuasa Waris dari seluruh Ahli Waris Almarhum **Sanin Sento**, pemilik tanah objek perkara sebelumnya, sebagaimana **Surat Pernyataan Jual Beli Hak Tanah Garapan No.14** tertanggal 29 Juli 2011 antara Achmad Sofyan dengan Jun ( Penggugat ) yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris/PPAT Widaningsih Ruslan, S.H. dengan SPPT NOP: 36.02.190.008.001-0196.0 atas nama Almarhum Sanin Bin Saban ( orang tua Achmad Sofyan ) yang berdasarkan hasil ukur terbaru ketika itu tanahnya seluas 16.584 M<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus delapan puluh empat meter persegi) ;
  3. Bahwa riwayat bidang tanah sebagaimana point 1 diatas yang merupakan objek perkara dalam gugatan ini, diperoleh Sanin Bin Saban dari jual beli tanah garapan sebagaimana **Surat Pernyataan Jual Beli Tanah** pada tanggal 4 Februari 2004 antara sdr. Sanin Sento Bin Saban dengan sdr. Hojal secara sah menurut hukum, diketahui oleh Kepala Desa Cilangkap dan disaksikan oleh Saksi-saksi;
  4. Bahwa sebagai pemilik tanah objek perkara tersebut, Penggugat memiliki, menggarap dan menguasai tanah objek perkara tersebut sampai saat ini dan tidak pernah diperjualbelikan atau dipindahtangankan dengan cara apapun kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat;
  5. Bahwa sebagai bukti penguasaan hak atas tanah, saat ini tanah objek perkara tersebut ditanami tanaman jahe dan tanaman lainnya oleh Penggugat dengan cara bekerjasama dengan masyarakat sekitar untuk mengelola tanah milik Penggugat tersebut dengan sistem sewa lahan dengan masyarakat sekitar, dimana Penggugat mempercayakan pengelolaan tanah tersebut kepada pegawainya yang bernama sdr. Saliman;
  6. Bahwa sebelumnya, tanah objek perkara tersebut dimiliki, digarap dan dikuasai oleh Sanin Bin Saban sejak 2004 dan selanjutnya setelah adanya jual beli dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2011. Maka terhadap tanah objek perkara tersebut sama sekali tidak pernah diperjualbelikan atau dialihkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikannya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat, sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah No.593/10-Clkp/2018/II/2021 tertanggal 25 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa Cilangkap;

7. Bahwa selama Sanin Sento maupun Ahli Warisnya serta Penggugat menggarap dan menguasai tanah objek perkara tersebut, sama sekali tidak ada pihak yang keberatan ataupun mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah objek perkara, dan sama sekali merupakan tanah yang tidak bersengketa sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Tidak Sengketa No. 593/II-Clkp/II/2021 tertanggal 25 Februari 2021 yang dibuat oleh Achmad S Bin Sanin selaku Ahli Waris Sanin Sento Bin Saban dan dinyatakan kebenarannya dengan diketahui oleh Kepala Desa Cilangkap;
8. Bahwa tidak dapat dibantah Penggugat memiliki, menguasai dan menggarap tanah objek perkara dari dulu hingga saat ini, dapat dibuktikan kepemilikan serta penguasaannya dengan dibayarnya pajak oleh Penggugat sebagaimana SPPT dengan NOP: 36.02.190.008.001-0196.0 atas nama Sanin Bin Saban yang pajaknya dibayar secara taat oleh Penggugat dari dahulu kala sampai dengan saat ini;
9. Bahwa dalam Buku Daftar Himpunan Ketetapan Pajak ( DHKP) yang ada di kantor Desa, diakui dan dinyatakan secara tegas bahwa nama Sanin Bin Saban adalah nama wajib pajak yang selama ini memiliki, menguasai, menggarap dan membayar pajak tanah objek perkara dari dahulu kala sampai dengan saat ini;
10. Bahwa kemudian permasalahan timbul dan baru diketahui pada saat Penggugat yang diwakili oleh sdr. Saliman mengajukan Permohonan Pensertifikatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak atas tanah objek perkara pada tahun 2018 dan kemudian pada tahun 2019 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak permohonan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diproses serta tidak dapat dilanjutkan karena tanah objek perkara diindikasikan tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang dengan luas total seluas 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi );
11. Bahwa tanah objek perkara yang merupakan milik Penggugat letaknya berada di Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, sedangkan SHG No.1 letak objek tanahnya berada di Desa Cilayang, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak. Bahwa fakta hukum tanah Objek perkara milik Penggugat

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanah milik Tergugat letaknya berbeda Desa, sehingga tidak berkesesuaian antara data fisik dan data Yuridis;

12. Bahwa berdasarkan uraian diatas, patut dipertanyakan berdasarkan alas hak apa tanah milik Penggugat diklaim oleh Tergugat ? Apakah Tergugat *over claim* atau bahkan salah klaim atas tanah objek perkara milik Penggugat. Karena fakta hukumnya tanah objek perkara tidak pernah diperjualbelikan atau dipindahtangankan kepada siapapun termasuk kepada Tergugat;
13. Bahwa Klaim tanah objek perkara oleh Tergugat merupakan tindakan over claim atau bahkan salah klaim akibat salah dalam menunjukkan batas-batas tanahnya, sehingga Tergugat tersesat dalam perbuatannya secara melawan hukum dengan mengaku-ngaku tanah objek perkara adalah miliknya dan merupakan bagian dari luas tanah seluas 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi ) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang;
14. Bahwa selanjutnya pihak Penggugat telah melakukan pertemuan dengan pihak Tergugat yang diwakili oleh sdr. Oji pada periode bulan Juni 2022, untuk membicarakan perihal tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah objek perkara, dan hasilnya pihak Tergugat tetap menyatakan atau tetap mengklaim bahwa tanah objek perkara adalah miliknya ;
15. Bahwa Klaim kepemilikan atas tanah objek perkara oleh Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa “ tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
16. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPdata tersebut, menerangkan bahwa dimana seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain;
17. Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana telah kami uraikan diatas adalah suatu perbuatan melawan hukum, yang jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu kerugian Materil dan kerugian Immateril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil  
Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat karena sampai saat ini tidak bisa melakukan proses jaminan ke Bank untuk modal usaha Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki modal usaha untuk usaha pertanian dilahan miliknya dan hanya disewakan kepada pihak lain. Hal ini mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan berusaha. Atas hal

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb

#### 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

tersebut diatas, kerugian materiil yang diderita Penggugat apabila diperhitungkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Berupa keresahan dalam keluarga dan tekanan bathin yang diderita oleh Penggugat, apabila diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah );

18. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum (*Rech Titel*) yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakannya Putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka mohon kiranya putusan untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bijvoord).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan Putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah garapan yang tercatat dalam Buku C Desa/Kelurahan Cilangkap C No. 125 atau dikenal dengan Persil 125 seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dengan SPPT NOP : 36.02.190.008.001-0196.0 atas nama Almarhum Sanin Bin Saban sebagaimana **Surat Pernyataan Jual Beli Hak Tanah Garapan No.14** tertanggal 29 Juli 2011, terletak di Blok Silangu, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara dahulu berbatasan dengan tanah milik sdr. Enel, saat ini milik PT. Casso Utama/Wira Karya Persada;
  - Sebelah timur dahulu berbatasan dengan tanah milik PT. Silangu, saat ini milik PT. Salembaran Jati Mulya/PT. Bintang Energi Lestari;
  - Sebelah selatan dahulu berbatasan dengan tanah milik PT. Jabal Agro, saat ini milik PT. Salembaran Jati Mulya/PT. Bintang Energi Lestari;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya Maja-Koleang.
3. Menyatakan menurut Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang seluas 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi ) Cacat Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan, mencabut, dan mencoret dari daftar isian atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- ( tiga miliar rupiah ) secara tunai dan sekaligus serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ( **Inkracht Van Gewisjde**);  
Serta menghukum Tergugat membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000 ( satu milyar rupiah ) secara tunai dan sekaligus serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ( **Inkracht Van Gewisjde**);
7. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari Perkara ini.

## **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya. ( *Et Aequo Et Bono* )

(2.2) Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

(2.3) Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dwi Novita Purbasari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rangkasbitung sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik sehingga persidangan dilanjutkan secara elektronik;

(2.7) Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## A. DALAM EKSEPSI

### I. **Eksepsi Kewenangan Absolut**

Bahwa didalam Posita Gugatan Penggugat point 10 mendalilkan “Bahwa kemudian permasalahan timbul dan baru diketahui pada saat Penggugat yang diwakili oleh sdr. Saliman mengajukan permohonan pensertifikatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak atas tanah objek perkara pada tahun 2018 dan kemudian pada tahun 2019 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak permohonan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diproses serta tidak dapat dilanjutkan karena tanah objek perkara diindikasikan tumpang tindih (overlapping) dengan tanah milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1 / Cilayang dengan luas total seluas 180.040 M2 (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi). Oleh karena yang menjadi pokok permasalahan adalah objek perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang merupakan produk BPN (Badan Pertanahan Nasional), maka Kewenangan Absolut Pengadilan yang berwenang memeriksa adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berdasarkan **Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004** tentang Perubahan atas **Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, Kompetensi Absolut PTUN adalah sengketa Tata Usaha Negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

### II. **Gugatan Penggugat adalah Salah Pihak (*Gemis aanhoeda Nigheid*) dan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa didalam gugatan yang disusun oleh Penggugat **Perihal Perbuatan Melawan hukum**, didalam point 1-12 bahwa menurut Tergugat, gugatan Penggugat dinilai telah Salah Pihak dan Kurang Pihak, karena yang didalilkan dalam Gugatan Penggugat adalah berlawanan dengan Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang, bukanlah atas nama Tergugat “**PT. Bintang Energi Lestari**” sebagaimana gugatan yang dilayangkan, melainkan atas nama “**PT. Selembaran Jatimulya**”, dengan tanda-tanda batas : Beton I s/d L III yang berdiri diatas batas dan telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 8 /1961 Pasal 2 hurup c : (*Tugu dari*

*Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb*

#### 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)





beton atau batu kali dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m yang 0,40 m dimasukan kedalam tanah, bila tanda batas itu dibuat dari beton ditengah-tengahnya dipasang paku dari besi);

2. Bahwa **Gugatan Penggugat dianggap Salah Pihak atau salah sasaran pihak yang digugat**, seharusnya Pihak Tergugat adalah **PT. Selebaran Jatimulya**, berkedudukan di Tangerang, sebagai Pihak Pemenang Lelang dengan bukti berdasarkan **Risalah Lelang Nomor: 84/2012**, tanggal: 25 – 04 – 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan BUDI PURWANTO, SE., NIP 197205161999031001, Selaku Pejabat Lelang Serang (KPKNL SERANG). Gugatan yang diajukan oleh Penggugat salah dan keliru karena tidaklah tepat pihak yang didudukan sebagai Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*);
3. Bahwa **Gugatan Penggugat dianggap Kurang Pihak**, seharusnya mencantumkan Pihak **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**, yang merupakan Lembaga atau Pejabat Lelang Negara, berkedudukan di Jalan Raya Cilegon Nomor 3, Dragon, Kecamatan Taktakan, Kota Serang – Banten, sebagai pihak yang memfasilitasi terjadinya Lelang atas PT. Selebaran Jatimulya sebagai pihak pemenang lelang;
4. Bahwa gugatan Salah Pihak dan Kurang Pihak merupakan salah satu klasifikasi gugatan **error in persona**. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil. Oleh karena itu, gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### **III. Gugatan Penggugat adalah Gugatan Kabur**

1. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dan menyatakan dalam gugatannya bahwa yang menjadi Tergugat dalam perkara ini adalah **PT. Bintang Energi Lestari** sebagai pemilik Lahan Objek Perkara, sementara berdasarkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB), No. 1/Cilayang, bukan atas nama PT. Bintang Energi Lestari, melainkan Hak Guna Bangunan (HGB) **PT. Selebaran Jatimulya**.
2. Bahwa karena Tergugat adalah bukan pemilik Objek Perkara sebagaimana yang dalilkan dalam Gugatan Penggugat atas Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang, maka dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap Tergugat adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar, karena itu gugatan Penggugat

*Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb*



seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)”.

3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Rangkasbitung dengan Perkara Nomor: 25/Pdt.G/2022/PN Rkb, pada tanggal 18-8-2022 dengan Objek Perkara tersebut adalah gugatan yang keliru dan salah alamat, karena itu gugatan seharusnya di Tolak, atau setidaknya dinyatakan Tidak Diterima.

#### IV. Petitum Gugatan Penggugat Sangat Tidak Jelas

1. Bahwa Petitum Penggugat tidak jelas, terdapat saling pertentangan antara Posita dengan Petitum, bahwa point 4-7 dalam gugatannya, Penggugat menyampaikan, Penggugat menguasai lahan dan tidak ada yang menghalang-halangi terutama dari Pihak Tergugat, sampai permasalahan atau perkara tersebut timbul, maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat tidak ada permasalahan hukum atau Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi di point 17 (a) Penggugat menuntut kerugian Materil sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah) dan (b) Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) terhadap Tergugat, sungguh sesuatu yang tidak nyambung;
2. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a qua untuk menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, sementara bagaimana suatu perbuatan dapat dikatakan melawan hukum apabila tidak ada dalil-dalil yang menguatkannya, untuk dapat melatar-belakangi perbuatan kearah yang dimaksud tersebut. Petitum Penggugat ini jelas-jelas petitum yang kabur, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga Perbuatan Melawan Hukum yang dimintakan kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas.

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### B. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
- 2) Bahwa semua dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok ini;

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa didalam Posita Gugatan Penggugat point 10 mendalilkan “Bahwa kemudian permasalahan timbul dan baru diketahui pada saat Penggugat yang diwakili oleh sdr. Saliman mengajukan permohonan pensertifikatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak atas tanah objek perkara pada tahun 2018 dan kemudian pada tahun 2019 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak permohonan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diproses serta tidak dapat dilanjutkan karena tanah objek perkara diindikasikan tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1 / Cilayang dengan luas total seluas 180.040 M2 (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi).

Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas atau gugatan kabur (*obscur libel*), merujuk pada posita gugatan Penggugat Point 7, Point 8 dan Point 9, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat menggarap, memiliki, menguasai dan membayar tanah objek perkara dari dahulu kala sampai dengan saat ini, Jika Penggugat dari dahulu sampai saat ini menguasai objek perkara, terlebih Penggugat menerangkan bahwa tanah milik Tergugat terletak di lokasi yang berbeda, maka jelaslah bahwa Gugatan Penggugat kabur dan salah menjadikan Tergugat sebagai pihak yang digugat, karena pokok permasalahan berkaitan dengan produk BPN yang tumpang tindih (*overlapping*).

Berdasarkan dalih-dalih Tergugat diatas sangat beralasan dan sangat pula meyakinkan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## **PETITUM**

### **DALAM EKSEPSI**

- 1) Menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan atau Posita Gugatan kabur;
- 3) Menjatuhkan putusan sela dan memutuskan Pengadilan Negeri Rangkasbitung tidak dapat melanjutkan gugatan yang diajukan Penggugat, karena dinyatakan tidak cukup bukti atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menolak tuntutan Penggugat kepada Tergugat untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) karena tidak beralasan hukum.
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.8.1) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. ERROR IN PERSONA**

Bahwa Penggugat telah salah menarik pihak yang ditarik sebagai Tergugat sehingga gugatan menjadi keliru. Bahwa dalam perkara **No. 25/Pdt.G/2022/PN.Rkb** yang diajukan oleh Penggugat merupakan error in persona dengan menarik PT Bintang Energi Lestari sebagai Tergugat dimana tidak ada kaitannya dengan perkara a quo karena dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang adalah tercatat atas nama PT Salembaran Jatimulya dan bukan merupakan tanah milik PT Bintang Energi Lestari.

bahwa dengan menarik Pihak PT Bintang Energi Lestari yang tidak tercatat sebagai pihak yang tidak memiliki kaitan sehingga gugatan Penggugat menjadi error in persona sehingga haruslah dinyatakan DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA;

### **B. GUGATAN DALUARSA**

bahwa tanah yang saat ini menjadi objek perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang adalah tercatat atas nama PT Salembaran Jatimulya dengan luas total 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi) yang diperoleh berdasarkan Risalah Lelang Nomor 84/2012 tanggal 25 April 2012 ± 10 (kurang lebih 10) tahun yang lalu;

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama Orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Bahwa dengan sudah melebihi batas waktu 5 tahun sebagaimana dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA;

## C. GUGATAN TIDAK MERINCI

Bahwa Penggugat tidak merinci dengan jelas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana posita poin 17 “Penggugat sampai dengan saat ini tidak bisa melakukan proses jaminan ke Bank untuk modal usaha Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki modal usaha untuk usaha pertanian dilahan miliknya dan hanya disewakan kepada pihak lain. Hal ini mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan berusaha atas hal tersebut diatas, kerugian materiil yang di derita Penggugat apabila diperhitungkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah)”; Bahwa sebagaimana poin diatas Penggugat dalam Posita tersebut tidak merinci dengan jelas apa saja yang sudah di derita oleh Penggugat dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983. Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex Facti, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## D. GUGATAN TIDAK JELAS/TIDAK CERMAT/KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa dalam petitum gugatan penggugat pada poin 4 dan 5 menyatakan “Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang dengan luas total 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi) cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dan Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan, mencabut dan mencoret dari daftar isian atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang;

Bahwa Penggugat dalam petitum meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang tidak memiliki kekuatan hukum dan meminta membatalkan, mencabut dan mencoret dari daftar isian sebagaimana poin 4 dan 5 akan tetapi Penggugat tidak menguraikan di dalam positanya yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang tidak memiliki kekuatan hukum dan meminta untuk membatalkan, mencabut dan mencoret dari daftar isian;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat patut dinyatakan kabur, karena cacat materiil dan penyusunan surat gugatannya, maka dari itu TURUT TERGUGAT memohon kepada yang mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA.

## DALAM POKOK PERKARA

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tergugat menolak seluruh dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat kecuali apa yang diakui Tergugat secara tegas dan jelas;
2. Bahwa dalil jawaban yang telah diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam dalil posita Penggugat pada poin 1, 2 dan 3 yang pada intinya "Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah garapan yang tercatat dalam buku C Desa/Kelurahan Cilangkap C No. 125 atau dikenal dengan persil 125, sebagaimana SPPT dengan NOP : 360.02.190.008.001-0196.0 atas nama Sanin bin Saban, yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini, seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) terletak di Jl. Maja Koleang RT 01 RW 01 Cilangkap, Kecamatan Maja Kabupaten Lebak dst...."
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru, Akta Jual Beli (AJB) bersifat Terang dan tunai, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT/PPATS) dan harganya telah dibayar lunas;
5. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) sebagai salah satu dasar Pendaftaran Perubahan Data/ Peralihan Hak sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto pasal 95 ayat (1) huruf "a" Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. Bahwa berdasarkan pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan: **'Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar'**, sedangkan berdasarkan pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang

Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb

#### 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)



menyatakan: **‘PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan’;**

7. Bahwa kedudukan **Turut Tergugat** adalah sebagai lembaga administrasi yang bertugas untuk melakukan pencatatan hubungan hukum antara subyek dengan obyek hak baik dalam pemisahan bidang, perubahan data/peralihan haknya, yang didaftarkan pada Kantor **Turut Tergugat**, apabila telah dilakukan peralihan, maka Penggugat berkewajiban mendaftarkan perubahan data/peralihan hak/peningkatan haknya, namun hingga  $\pm 7$  (kurang lebih tujuh) tahun lamanya Akta Jual Beli tersebut tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 2 dan 10;
8. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagaimana poin 2 dalil gugatan Penggugat "membeli tanah dari achmad Sofyan yang merupakan ahli waris sekaligus kuasa waris dari seluruh ahli waris Almarhum Sanin Sento, pemilik tanah objek perkara sebelumnya, sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Garapan No. 14 tertanggal 29 Juli 2011 antara Achmad Sofyan dengan Jun yang dibuat dihadapan pejabat Notaris/PPAT Widaningsih, S.H.," kemudian pada poin 10 dalam posita gugatan Penggugat baru mengajukan permohonan pensertifikatan kepada kantor Pertanahan Kabupaten Lebak Tahun 2018 dst..." sehingga baru diketahui terindikasi tumpang tindih (overlapping) dengan sertifikat Gak Guna Bangunan (HGB) No. 1 Cilayang.
9. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang di dahului dengan persiapan pembuatan Akta Jual Beli adalah **Pengecekan Sertifikat** diatur dalam pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini Penggugat seharusnya memiliki ke hati-hatian dalam membeli objek tanah dan memiliki kewajiban melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan untuk mengetahui status tanah yang dibeli tersebut. Karena obojek sengketa yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang yang saat ini tercatat atas nama PT Salembaran Jatimulya yang didapatkan melalui lelang dengan Nomor 84/ 2012 tanggal 25-04-2012 yang dibuat dan dihadapan Budi Purwanto SE selaku pejabat lelang serang (KPKNL Serang), fakta tercatat bahwa pada buku tanah HGB No 1/Cilayang ini

*Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat beberapa kali peralihan hak dan pemegang HGB No 1/Cilayang pertama adalah PT. Jabaragro Nusantara yang memiliki sejak 27 April 1995;

10. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 18 16 K/ Pdt/ 1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan: 'bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah'.
11. Bahwa pada dalil gugatan Penggugat poin 17 mengatakan kerugian materiil yaitu " Penggugat sampai dengan saat ini tidak bisa melakukan proses jaminan ke Bank untuk modal usaha Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki modal usaha untuk usaha pertanian dilahan miliknya dan hanya disewakan kepada pihak lain. Hal ini mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan berusaha atas hal tersebut diatas, kerugian materiil yang di derita Penggugat apabila diperhitungkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah)";  
Kerugian immateriil berupa keresahan dalam keluarga dan tekanan bathin diderita oleh Penggugat, apabila diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)
12. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas, sebagaimana poin gugatan Penggugat di atas tersebut, Penggugat tidak cermat dalam menguraikan kerugian materiil dengan tidak merinci dengan jelas kerugian materiil apa saja yang sudah di derita oleh Penggugat dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983. Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex Facti, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.
13. Bahwa kemudian dalam hal kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan dan sakit. Adapun cakupan kerugian immaterial menurut yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan perkara Peninjauan kembali No. 650/PK/Pdt/1994 "berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah seharusnya gugatan Penggugat mengenai materiil maupun immateriil haruslah di tolak.

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil yang dikemukakan di atas, dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaarde*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.9) Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 16 November 2022, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 23 November 2020 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara;

(2.10) Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut dan atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 14 Desember 2022 yang amarnya sebagai berikut :

## **MENGADILI :**

1. Menolak eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Rangkasbitung berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara No. 25/Pdt.G/2022/PN Rkb tersebut;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3602131304990002, tanggal 9 Agustus 2016, atas nama JUN, yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Surat Pernyataan Jual Beli Hak Tanah Garapan, Nomor 14, tanggal 29 Juli 2011, antara Tuan Achmad Sofyan, selaku ahli waris dari Almarhum Sanin bin Saban dengan Tuan Fendy Samino Tjong, yang dibuat

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Widaningsih Ruslan, S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah ,  
beralamat di Jalan Insinyur haji Juanda Nomor 4 Situ Gintung, Ciputat,  
Tangerang Selatan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi  
tanda P-2;

3. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 4 Februari 2004, antara  
Hojal selaku Penjual dengan Sanin B. Saban selaku pembeli, untuk  
selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hojal, tertanggal 7 September  
1995, yang diketahui oleh Kepala Desa Cilangkap, Kecamatan Maja,  
Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi  
tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan -  
P2 Tahun 2021, atas nama wajib pajak Sanin B Saban, yang diterbitkan oleh  
Bapenda Kabupaten Lebak tertanggal 27 Februari 2021, untuk selanjutnya  
pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 593/10-Clkp/2018/II/2021,  
tertanggal 25 Februari 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Cilangkap,  
Kecamatan maja, Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti  
surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa Nomor 593/II-Clkp/II/2021 yang  
dibuat oleh Achmad S. Bin Sanin, diketahui kepala desa Cilangkap, tertanggal  
25 Februari 2021, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi  
tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Juman, tertanggal 21 Juli 2011, untuk  
selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat dari Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral  
Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, Nomor IP.02.02/273-26.02/200/II/2019,  
bertanggal 21 Februari 2019, ditujukan kepada Sdr. Saliman, Kampung  
Pabuaran RT.002 RW.001, Desa Curugbadak, Kecamatan Maja, Kabupaten  
Lebak, perihal Permohonan Penjelasan dan Keterangan Over Lapping, untuk  
selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Tahun 2018, Desa Cilangkap,  
Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, atas nama wajib pajak Sanin B Saban,  
untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Tahun 2017, Desa Cilangkap,  
Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, atas nama wajib pajak Sanin B Saban,  
untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Tahun 2016, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, atas nama wajib pajak Sanin B Saban, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Tahun 2015, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, atas nama wajib pajak Sanin B Saban, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Tahun 2014, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, atas nama wajib pajak Sanin B Saban, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Keterangan Waris, Nomor 474.3/22-LKK/2022, tertanggal 23 Mei 2022, yang dibuat oleh para ahli waris dari Sanin bin Sento dan ber-kop surat Kelurahan Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan dan dicatat sesuai pernyataan para ahli waris oleh Camat Serpong Utara dan oleh Lurah Lengkong Karya, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama Sanin Sento, Nomor 3674-KM-11022019-0007, tertanggal 11 Februari 2019, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Tangerang Selatan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Achmad S, bertanggal 21 Juli 2011 yang diketahui oleh Kepala Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat dari Diki Maulana, S.H., dan kawan-kawan dari kantor hukum Fakta Integritas, selaku kuasa khusus dari Sdr. JUN, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, perihal Surat Keberatan dan Permohonan Mediasi, tertanggal 25 Juli 2022, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Gambar Ukur, Nomor 1175/Tahun 2018, atas nama Pemohon Saliman, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Surat Keterangan Tanah tertanggal 21 Juli 2011, Nomor 2108/2/Ds/IX/2011, yang ditanda tangani oleh Lurah Kelurahan Cilangkap. Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Surat Keterangan tertanggal 21 Juli 2011, Nomor 2108/2.DS/IX/2011, yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Cilangkap, Kecamatan Maja,

Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Surat Keterangan (berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962), tertanggal 21 Juli 2011, yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
  23. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa tertanggal 21 Juli 2011, Nomor 2108/2.DS/IX/2011, yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
  24. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3602130510090104, dikeluarkan tanggal 26 Desember 2022, atas nama Kepala Keluarga FENDY SAMINO, yang dikeluarkan oleh Plt. Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Pemerintah Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
  25. Fotokopi Peta Blok Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
  26. Fotokopi data subjek dan objek pajak tanah dengan NOP. 36.02-190.008.001.0196-0, atas nama Sanin B' Saban, terletak di jalan Maja Koleang, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-26;
  27. Fotokopi Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Lebak, Nomor 503/24-IPPT/DPMPTSP/2018, perihal Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT), yang ditujukan kepada PT. Bintang Energi Lestari, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-27;
  28. Fotokopi Surat Keputusan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Lebak, Nomor 503/SK.100-IMB/DPMPTSP/2018, tentang Izin Mendirikan Bangunan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-28;
  29. Fotokopi Peraturan daerah kabupaten lebak Nomor 11 Tahun 2002, tentang Ijin Mendirikan Bangunan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-29;
  30. Fotokopi Gambar hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak atas tanah objek perkara, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-30;
  31. Fotokopi foto bersama pejabat dari PT. Bintang Energi Lestari, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-31;

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Fotokopi Gambar Rencana Pembangunan Perumahan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-32;
33. Fotokopi Buku Tanah/Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Cilayang, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-33;
34. Fotokopi Surat dari Ahmad Dimyati, S.H. dan Diki Maulana, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum FAKTA INTEGRITAS, tertanggal 26 Desember 2022, perihal Permohonan Pemblokiran, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, Banten, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-34;
35. Fotokopi Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lebak, Nomor 970/12-Bapenda/I/2023, perihal Tindak lanjut surat permohonan, lampiran 1 (satu) dokumen soft file, tertanggal 4 Januari 2023, yang ditujukan kepada Kantor hukum Fakta Integritas, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-35;
36. Fotokopi Gambar Situasi Peta Tanah Desa Cilayang, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, Nomor 1668/93, tanggal 29 April 1993, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-36;
37. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 470/01-LKK,2023, tertanggal 02 Januari 2023 yang menerangkan perbedaan nama tetapi merupakan orang yang sama, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-37;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan/disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-19, P-27, P-32 dan P-33 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya serta P-25, P-26, P-28, P-29, P-31, dan P-36 merupakan fotokopi dari print out;

(2.12) Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saliman**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa tanah objek perkara terletak di Jalan Raya Maja Koleang, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi dahulu luas tanah perkara adalah seluas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi);

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah tersebut berdasarkan hasil pengukuran tahun 2016 yang dilakukan oleh Pak Umar yang merupakan petugas KDL/BPN Pandeglang;
- Bahwa pengukuran tersebut dilakukan atas permintaan dari Penggugat karena Penggugat membeli tanah tersebut dari Pak Sanin;
- Bahwa saat ini luas tanah objek perkara mengalami penyusutan menjadi seluas  $\pm 16.000 \text{ m}^2$  (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) yang disebabkan karena ada pembangunan pagar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas tanah objek perkara yaitu sebelah barat berbatasan dengan Tanah PT Kaso, sebelah timur berbatasan dengan tanah PT Jabal Agro, Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Raya Maja Koleang dan Sebelah selatan berbatasan dengan tanah PT Kaso;
- Bahwa yang melakukan pembayaran tanah objek perkara adalah Saksi berdasarkan perintah dan kepercayaan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi yang mengurus dan mengolah tanah objek perkara sejak tahun 2010 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Saksi mengurus tanah objek perkara dengan cara menanami pohon lengkuas, pohon kecap, pojon nangka dan pohon pisang;
- Bahwa selama Saksi mengurus dan menguasai tanah objek perkara tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak diupah oleh Penggugat akan tetapi hasil kebun dari tanaman yang Saksi tanam tersebut hasilnya dibagi 2 (dua) dengan Penggugat;
- Bahwa saat ini terjadi sengketa di atas tanah objek perkara oleh karena ada perusahaan yang mengklaim tanah objek perkara sejak tahun 2018;
- Bahwa klaim pihak lain tersebut diketahui Penggugat ketika Penggugat dan Saksi akan mensertifikatkan tanah objek perkara tetapi tidak bisa oleh karena ada pihak lain yang mengklaim tanah objek perkara;
- Bahwa sebelumnya, Penggugat juga pernah mencoba mensertifikatkan tanah objek perkara akan tetapi tidak berhasil oleh karena uang yang dibayarkan dibawa pergi oleh pegawai BPN bernama Pak Nong dan tidak disetorkan oleh Pak Nong ke BPN;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah objek perkara dimiliki oleh Penggugat dari hasil jual beli dengan anaknya Sanin yang bernama Ahmad Sofyan sedangkan terhadap riwayat kepemilikan atas tanah objek perkara sebelumnya Saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nama yang tertera pada SPPT/pajak tanah atas objek perkara masih atas nama Sanin dan atas dasar itulah diajukan pengajuan pembuatan sertifikat atas tanah objek perkara

2. **Rohadi**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangannya dalam persidangan ini yaitu terkait tanah yang terletak di Jalan Raya Maja Koleang, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut pada tahun 2010 adalah milik Pak Sanin yang merupakan seorang anggota kepolisian yang tinggal di Serpong, Tangerang;
- Bahwa selanjutnya tanah tersebut dijual oleh anaknya Pak Sanin ke ayahnya Penggugat pada tahun 2010;
- Bahwa hal tersebut Saksi ketahui karena Saksi menyaksikan sendiri peristiwa jual beli antara anaknya Pak Sanin dengan ayah Penggugat;
- Bahwa Saksi dapat mengetahui hal tersebut karena anak Pak Sanin yang bernama Ahmad Sofyan tersebut merupakan teman Saksi dan meminta tolong kepada Saksi untuk menjualkan tanah tersebut;
- Bahwa saat transaksi jual beli tanah tersebut, tanah objek perkara memang belum bersertifikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas tanah objek perkara pada tahun 2010 adalah sleuas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh meter persegi) yang Saksi ketahui berdasarkan SPPT dari Ahmad Sofyan dan juga berdasarkan hasil pengukuran pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi Saliman dan mengetahui bahwa Pak Saliman pernah membantu pengurusan permohonan sertifikat tanah objek perkara;
- Bahwa sebelum tanah dijual kepada Ayah Penggugat, tanah objek perkara digarap oleh Ahmad Sofyan;

3. **Ahmad Suba'I, S.Pd.**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangannya dalam persidangan ini yaitu terkait sengketa tanah yang terletak di Jalan Raya Maja Koleang, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak dengan batas-batas yaitu sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya Maja Koleang, sebelah timur berbatasan dengan tanah PT WKP (PT. Wira), sebelah utara berbatasan dengan PT. WKP (PT. Wira), sebelah selatan berbatasan dengan sebagian

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah PT WKP (PT. Wira) dan sebagian berbatasan dengan tanah PT. Bintang Energi Lestari (PT. BEL);

- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut merupakan milik Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut setiap tahunnya dibayarkan oleh Penggugat dengan cara Penggugat mengirimkan uang ke saya dengan cara ditransfer lalu Saksi yang membayarkannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat memiliki tanah objek perkara sejak tahun 2011 yang diperoleh dengan cara jual beli antara Ayah Penggugat selaku pembeli dengan orang tua Ahmad Sofyan selaku penjual;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena melihat surat jual beli tanah objek perkara yang mana Saksi dapat melihatnya karena saat itu Penggugat akan mengajukan permohonan pembuatan sertifikat tanah objek perkara ke BPN dan surat jual belinya diserahkan ke Saksi untuk dibantu pengajuan permohonan sertifikat;
- Bahwa surat jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan Notaris dan Saksi juga masih menyimpan fotokopi dari surat tersebut;
- Bahwa Saksi merupakan badan perwakilan desa (BPD);
- Bahwa Saksi pernah mengurus pengajuan permohonan sertifikat tanah objek perkara pada tahun 2018 yang mana saat itu Saksi mengurus sertifikatnya mulai dari kantor desa sampai kantor kecamatan;
- Bahwa selanjutnya dilanjutkan pengurusannya ke BPN dan saat di kantor BPN diketahui bahwa tanah objek perkara *overlapping* berdasarkan dari Kepala Seksi Pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak;
- Bahwa saat itu BPN tidak menyebutkan *overlapping* nya dengan tanah siapa;
- Bahwa setelah mendapatkan informasi bahwa tanah objek perkara *overlapping*, Saksi bersama-sama dengan Penggugat menelusuri *overlapping* tersebut dan ditemukan bahwa tanah Penggugat *overlapping* dengan tanah Tergugat dan menemukan bukti fisik berupa pembangunan di tanah objek perkara karena ada ijin-ijin yang dimintakan oleh dan atas nama PT Bintang Energi Lestari ke Pemerintah Daerah Lebak;
- Bahwa saat tanah objek perkara dibeli oleh orang tua Penggugat, tanah objek perkara belum bersertifikat dan hanya ada SPPT;
- Bahwa tanah objek perkara terdaftar dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP);
- Bahwa hal tersebut Saksi ketahui karena Saksi datang sendiri ke kantor desa cilangkap dan melihat sendiri DHKP nya;

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb

#### 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 Saksi tidak tahu dengan apa hubungan tanah objek perkara dengan PT. Salembaran, yang Saksi tahu tanah objek perkara diklaim oleh Tergugat dan data di desa sebagaimana di DHKP tanah tersebut atas nama Sanen Sento tetapi diklaim Tergugat;
- Bahwa Penggugat menyerahkan pembayaran pajak kepada Saksi dan Sdr Saliman sejak tahun 2012-2013;

4. **Rizki Firdaus Fansuri**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2021;
- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangannya dalam persidangan ini yaitu terkait sengketa tanah yang terletak di Jalan Raya Maja Koleang, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat berawal dari Penggugat yang meminta pendapat tentang tanah milik Penggugat yang menurut BPN tanah Penggugat *overlapping* akan tetapi tidak disebutkan *overlapping* nya dengan tanah siapa, lalu Saksi Sarankan kepada Penggugat untuk dilakukan pengukuran ulang kemudian Penggugat melalui Sdr Saliman mengajukan permohonan pengukuran ulang ke BPN kemudian oleh BPN dilakukan pengukuran ulang dan setelah dilakukan pengukuran ulang diketahui tanah Penggugat *overlapping* dengan tanah C1/Cilayang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah C1/Cilayang adalah tanah yang diklaim oleh PT Bintang Energi Lestari (Tergugat);
- Bahwa hal tersebut Saksi ketahui dari Pak Oji yaitu orang yang berwenang dalam pemetaan tanah Tergugat yang mana saat itu tanah yang diklaim Tergugat tersebut akan dijual lalu Saksi tanyakan dokumen-dokumennya dan selanjutnya diberikan oleh Pak Oji yang mana dari dokumen-dokumen tersebut diketahui bahwa tanah objek perkara diklaim sebagai milik Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti Surat P.31 yang merupakan foto Saksi dengan orang-orang/karyawan dan juga dengan Pak Oji yang berwenang dalam pemetaan tanah milik Tergugat yang mana berdasarkan keterangan Pak Oji didapat keterangan bahwa tanah SHGB No. 1/Cilayang dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P.27 dan P.28 yaitu tanah objek perkara dimintakan ijin penggunaan pemanfaatan tanah dan ijin mendirikan bangunan ke Pemda Lebak atas nama Tergugat;

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas tanah objek perkara pernah dimintakan Penggugat untuk dilakukan pengukuran ulang yang selanjutnya pengukuran ulang pernah dilakukan di tahun 2021;
- Bahwa yang melakukan pengukuran ulang adalah Pak Agun yang merupakan petugas ukur dari BPN;
- Bahwa pada saat itu mengajukan permohonan ukur ulang tidak melalui loket akan tetapi langsung ke petugas ukur yaitu Pak Agun;

**(2.13)** Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3674035007940002 atas nama Allysha Nila Ishak tanggal 14 Maret 2019, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Banten Kota Tangerang Selatan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3674032508980002, tanggal 7 Oktober 2015, atas nama Hairun Ishak, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Banten Kota Tangerang Selatan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3674031010610001, tanggal 17 Juli 2018, atas nama Ir. Ishak, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Banten Kota Tangerang Selatan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT Bintang Energi Lestari", berkedudukan di Jakarta Selatan, Nomor 57, tanggal 18 April 2013, yang dibuat oleh Notaris YULIA, S.H., untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Bintang Energi Lestari Nomor 98, tanggal 16 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris YULIA, S.H., di Jakarta Selatan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5a;
6. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Bintang Energi Lestari Nomor 63, tanggal 22 Januari 2020, yang dibuat oleh Notaris YULIA, S.H., di Jakarta Selatan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6a;
7. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Bintang Energi Lestari Nomor 88, tanggal 27 Januari 2020, yang dibuat oleh Notaris YULIA, S.H., di Jakarta Selatan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7a;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Bintang Energi Lestari Nomor 32, tanggal 13 Maret 2020, yang dibuat oleh Notaris YULIA, S.H., di Jakarta Selatan, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8a;
9. Fotokopi Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120209981068, PT. Bintang Energi Lestari, yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS tanggal 16 September 2019, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Perusahaan, Nomor 474/95-Ds.Clkp/2018/IX/2022, tanggal 16 September 2021, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 129, tanggal 27 Agustus 2014, yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, RUSTIANAH, S.H., M.Kn., di Kabupaten Tangerang, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Buku Tanah, Hak Guna Bangunan Nomor 1, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Lebak, Kecamatan Maja, Desa Cilangkap, nama pemegang hak, PT. Selebaran Jatimulya, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-29287.AH.01.01.Tahun 2013, tanggal 30 Mei 2013, tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Bintang Energi Lestari, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0084730.AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 21 Oktober 2019, tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Bintang Energi Lestari, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Nomor AHU-AH.01.03-0043855, tanggal 24 Januari 2020, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bintang Energi Lestari, yang ditujukan kepada Notaris YULIA, S.H., untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Nomor AHU-AH.01.03-0053424, tanggal 30 Januari 2020, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bintang Energi Lestari, yang

*Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb*

#### 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

ditujukan kepada Notaris YULIA, S.H., untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16;

17. Fotokopi Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Nomor AHU-AH.01.03-0147203, tanggal 17 Maret 2020, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bintang Energi Lestari, yang ditujukan kepada Notaris YULIA, S.H., untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17;

18. Fotokopi Notulen Rapat Klarifikasi Pengesahan Gambar Rencana Tapak, tanggal 5 Agustus 2019, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18;

19. Fotokopi surat dari PT. Salemban Jatimulia, tertanggal 13 Agustus 2019, yang ditujukan kepada Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekretaris Daerah Kabupaten Lebak dan ditujukan kepada Direksi PT. Bintang Energi Lestari, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-19;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan/disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T-1, T-11 dan T-12 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya ;

**(2.14)** Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Aruji**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Kepala Desa Cilangkap;
- Bahwa Saksi dilantik menjadi Kepala Desa Cilangkap sejak tahun 2021;
- Bahwa yang menjabat kepala desa cilangkap sebelum Saksi adalah Sdr. Holid;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Kepala Desa Cilangkap tahun 2010/2011 adalah Sdr Madhari;
- Bahwa Saksi mengetahui persidangan ini adalah terkait dengan permasalahan atau sengketa tanah yang terletak di Jalan Raya Maja Koleang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas tanah objek perkara yaitu sebelah timur berbatasan dengan Tanah PT. Salemban dan PT. Wira (WKP), sebelah selatan berbatasan dengan tanah PT. Salemban (yang ada pagar bambunya), sebelah utara berbatasan dengan tanah PT. Wira (WKP);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, riwayat tanah objek perkara semula dimiliki PT. Silalangu lalu dimiliki oleh PT. Jabal Agro selanjutnya dimiliki PT. Salembaran Jati Mulya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tanah objek perkara pernah dikuasai beberapa perusahaan yaitu PT. Silalangu, PT. Jabal Agro, PT. Lippo, Pt. Wira (WKP) dan PT. Salembaran;
- Bahwa tanah objek perkara dahulunya adalah perkebunan karet yang dikontrak oleh perusahaan;
- Bahwa Saksi pernah kedatangan seseorang yang merupakan orang kepercayaan dari Penggugat yang meminta surat keterangan riwayat tanah objek perkara akan tetapi Saksi menolak karena tidak mengetahui asal usul tanah objek perkara apalagi sampai harus menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi membenarkan surat pernyataan jual beli tanah antara Hojal dengan Sanin Bin Saban yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cilangkap tahun 2004;

2. **Sochibunnajah**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Bintang Energi Lestari;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Pemetaan Tanah milik Tanah;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Bintang Energi Lestari sejak bulan Juli tahun 2014;
- Bahwa Saksi mengerti persidangan ini adalah mengenai sengketa tanah;
- Bahwa hal tersebut Saksi ketahui bermula ketika Saksi kedatangan Pak Dimyati yang mengklaim tanah objek perkara adalah milik Penggugat lalu Saksi ditanya mengenai tanah objek perkara yang mana saat itu Saksi menjawab bahwa tanah merupakan milik Tergugat berdasarkan ijin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) yang ditujukan kepada PT. Bintang Energi Lestari;
- Bahwa ijin tersebut dapat keluar karena terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. Salembaran dengan PT. Bintang Energi Lestari akan tetapi transaksinya belum selesai karena belum ada pelunasan sehingga tanah objek perkara masih milik PT. Salembaran;

3. **Latang Sabang**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan mantan karyawan PT. Jabal Agro;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Jabal Agro sejak tahun 1995 dan selanjutnya di PHK pada tahun 2004;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sewaktu bekerja di PT. Jabal Agro, Saksi pernah menjabat sebagai Surveyor (pemetaan) dan administrasi pertanahan PT. Jabal Agro;
- Bahwa PT. Jabal Agro merupakan developer dan pernah *collaps* serta pernah masuk sebagai perusahaan yang asetnya ada dalam pengawasan BPPN;
- Bahwa Saksi mengetahui persidangan ini adalah terkait dengan permasalahan atau sengketa tanah yang terletak di Jalan Raya Maja Koleang, Desa Cilangkap, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak;
- Bahwa tanah objek perkara dahulu merupakan milik PT. Jabal Agro yang mana tanah objek perkara dibeli oleh PT. Jabal Agro karena ada program nasional menteri perumahan rakyat yaitu Bapak Akbar Tanjung lalu diundanglah pengusaha-pengusaha properti yang mana pada saat itu PT. Silalangu membuat konsorsium dengan PT. Jabal Agro;
- Bahwa pada saat itu PT. Jabal Agro dan PT. Silalangu ingin membangun perumahan sesuai program nasional akan tetapi tidak jadi dilaksanakan karena krisis moneter;
- Bahwa selanjutnya tanah tersebut dilelang kepada PT. Selembaran

**(2.15)** Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Turut Tergugat telah mengajukan surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang, Gambar Situasi tanggal 27 April 1995, Nomor 910/1995, seluas 180.040 m2, atas nama PT. Selembaran Jatimulya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Lampiran Gambar Situasi Nomor 910/95, Desa Cilayang, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, luas 180.040 m2, untuk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan/disesuaikan dengan aslinya;

**(2.16)** Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk memperoleh kepastian mengenai objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan di objek sengketa pada hari Jum'at tanggal 20 Januari 2023 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

**(2.17)** Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

**(2.18)** Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.19) Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### (3.1) DALAM EKSEPSI:

(3.1.1) Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat dan Turut Tergugat ada mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;

(3.1.2) Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Gemis aanhoeda Nigheid*) dan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat salah pihak oleh karena Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.1/Cilayang bukanlah atas nama Tergugat melainkan atas nama PT. Selembaran Jatimulya berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 84/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat lelang serang (KPKNL) sehingga Penggugat keliru menempatkan Tergugat sebagai pihak, selain itu gugatan Penggugat juga kurang pihak karena seharusnya mencantumkan KPKNL sebagai pihak yang memfasilitasi terjadinya lelang atas PT. Selembaran Jatimulya sebagai pihak pemenang lelang;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa tidak dapat dibantah bahwa Tergugat merupakan pemilik tanah seluas 180/040 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang yang di dalamnya termasuk tanah objek perkara milik Penggugat seluas 20.000 M<sup>2</sup>. Bahwa benar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang masih atas nama PT. Salemban Jatimulya dan belum balik nama ke atas nama Tergugat, namun telah terjadi pelepasan hak atas tanah dari PT. Salemban Jatimulya ke PT. Bintang Energi Lestari (Tergugat) dan Penggugat memiliki bukti atas hal tersebut dan dapat membuktikannya dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan baik oleh Penggugat maupun Tergugat mengenai siapakah pemilik tanah seluas 180/040 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang yang menurut Penggugat di dalamnya termasuk tanah objek perkara milik Penggugat seluas

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20.000 M<sup>2</sup>, dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat salah pihak dan kurang pihak tidak dapat diterima;

## 2. Gugatan Penggugat adalah Gugatan Kabur;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan Tergugat bukanlah pemilik objek perkara sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat atas Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1/Cilayang, maka dengan demikian gugatan Penggugat kabur dan tidak berdasar;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa dalil Tergugat yang menyatakan gugatan kabur karena Tergugat adalah bukan pemilik objek perkara adalah pemahaman yang keliru tentang makna gugatan kabur. Bahwa pengertian gugatan kabur adalah dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas sedangkan senyatanya gugatan Penggugat sangat terang benderang, jelas, tegas, dibuat secara sederhana dengan alur yang mudah dipahami oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim pada pokoknya sependapat dengan Penggugat mengenai makna gugatan kabur dan menilai bahwa dalil gugatan Penggugat sudah cukup jelas menjelaskan mengenai perbuatan dan hubungan antara para pihak dalam perkara *a quo* serta tidak ada pertentangan antara posita maupun petitum dalam gugatan Penggugat. Bahwa terkait dalil Tergugat yang menerangkan bahwa Tergugat bukanlah merupakan pemilik objek perkara, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan baik oleh Penggugat maupun Tergugat mengenai siapakah pemilik tanah objek perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur tidak dapat diterima;

## 3. Petitum Gugatan Penggugat Sangat Tidak Jelas;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan petitum Penggugat tidak jelas dan terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum. Bahwa pada point 4-7 dalam posita gugatan Penggugat diterangkan bahwa Penggugat menguasai lahan dan tidak ada yang menghalang-halangi terutama dari pihak Tergugat, sampai permasalahan atau perkara tersebut timbul, maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat tidak ada permasalahan hukum atau Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi di point 17 (a) Penggugat menuntut kerugian materil sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah) dan (b) Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) terhadap Tergugat, sungguh sesuatu yang tidak nyambung. Petitum Penggugat ini jelas-jelas petitum yang kabur, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga Perbuatan Melawan Hukum yang dimintakan kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat sudah sangat terang benderang, jelas, tegas dan dibuat secara sederhana dengan alur yang mudah dimengerti oleh Tergugat, sehingga keliru jika dianggap gugatan kabur;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan dalam eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur, Majelis Hakim telah pertimbangkan dan nyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat sudah cukup jelas menjelaskan mengenai perbuatan, dan hubungan antara para pihak dalam perkara *a quo* serta tidak ada pertentangan antara posita maupun petitum dalam gugatan Penggugat, maka dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan petitum gugatan Penggugat sangat tidak jelas sepatutnya tidak dapat diterima;

**(3.1.3)** Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan Penggugat telah salah menarik pihak yang ditarik sebagai Tergugat. Bahwa Tergugat tidak ada kaitannya dengan perkara *a quo* karena dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1/Cilayang adalah tercatat atas nama PT. Salembaran Jatimulya dan bukan merupakan tanah milik PT. Bintang Energi Lestari (Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa tidak dapat dibantah bahwa Tergugat merupakan pemilik tanah seluas 180/040 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang yang di dalamnya termasuk tanah objek perkara milik Penggugat seluas 20.000 M<sup>2</sup>. Bahwa benar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang masih atas nama PT. Salembaran Jatimulya dan belum balik nama ke atas nama Tergugat, namun telah terjadi pelepasan hak atas tanah dari PT. Salembaran Jatimulya ke PT. Bintang Energi Lestari (Tergugat) dan Penggugat memiliki bukti atas hal tersebut dan dapat membuktikannya dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi *error in persona* yang didalilkan oleh Turut Tergugat tersebut adalah sama dengan dalil yang dikemukakan Tergugat dalam eksepsinya mengenai gugatan Penggugat salah pihak, dan terhadap hal tersebut telah Majelis Hakim nyatakan bahwa hal tersebut telah memasuki pokok

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang harus dibuktikan oleh para pihak mengenai siapakah pemilik tanah seluas 180/040 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang yang menurut Penggugat di dalamnya termasuk tanah objek perkara milik Penggugat seluas 20.000 M<sup>2</sup>, sehingga dengan demikian eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* sepatutnya tidak dapat diterima;

## 2. Gugatan Daluarsa;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang saat ini menjadi objek perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang adalah tercatat atas nama PT Salemban Jatimulya dengan luas total 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi) yang diperoleh berdasarkan Risalah Lelang Nomor 84/2012 tanggal 25 April 2012 ± 10 (kurang lebih 10) tahun yang lalu. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama Orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Bahwa dengan sudah melebihi batas waktu 5 tahun sebagaimana dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang sempurna dalam pembuktian atas hak kepemilikan. Bahwa sertifikat dapat dibatalkan jika dapat dibuktikan oleh pihak lain bahwa data yang ada tidak benar. Pada umumnya, diterapkannya Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, namun hal tersebut dapat menimbulkan ketidakadilan terhadap pemilik hak yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat daluarsa tersebut Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut:

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan bahwa *"pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"*, baru dapat diterapkan apabila perolehan tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik, sedangkan yang Penggugat permasalahan dalam gugatannya adalah itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat dalam memperoleh hak atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pembuktian itikad tidak baik ataupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas tanah objek perkara merupakan materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam perkara *a quo*, maka dengan demikian eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat daluarsa sepatutnya tidak dapat diterima;

### 3. Gugatan Tidak Merinci;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak merinci dengan jelas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana posita poin 17 *"Penggugat sampai dengan saat ini tidak bisa melakukan proses jaminan ke Bank untuk modal usaha Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki modal usaha untuk usaha pertanian dilahan miliknya dan hanya disewakan kepada pihak lain. Hal ini mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan berusaha atas hal tersebut diatas, kerugian materiil yang di derita Penggugat apabila diperhitungkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah)"*. Bahwa sebagaimana poin diatas Penggugat dalam Posita tersebut tidak merinci dengan jelas apa saja yang sudah di derita oleh Penggugat dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983. Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh *Judex Facti*, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah secara nyata dan terang menerangkan mengenai kerugian yang diderita oleh Penggugat, yaitu Penggugat tidak dapat melakukan pengsertifikatan untuk dijadikan jaminan pinjaman modal usaha ke bank dan juga karena terjadinya sengketa tanah dengan Tergugat, pihak bank tidak mungkin

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb

#### 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

memberikan persetujuan kredit kepada Penggugat sehingga potensi keuntungan usaha menjadi hilang akibat perbuatan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim pada pokoknya menilai bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah menjelaskan mengenai kerugian apa yang diderita Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat. Bahwa mengenai jumlah kerugian materil yang diminta oleh Penggugat dalam gugatannya akan Majelis Hakim kabulkan atau tidak hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang akan Majelis Hakim pertimbangkan berdasarkan alat-alat bukti yang Penggugat ajukan dipersidangan. Lebih lanjut dalam petitumnya, pembayaran terhadap ganti kerugian itu dimintakan Penggugat kepada Tergugat bukan kepada Turut Tergugat, sehingga tidaklah tepat jika Turut Tergugat yang mengajukan keberatan terhadap hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap eksepsi Turut Tergugat yang mendalilkan bahwa gugatan tidak merinci kerugian yang diderita Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### 4. Gugatan Tidak jelas/tidak cermat/kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa dalam petitum gugatan penggugat pada poin 4 dan 5 menyatakan "Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang dengan luas total 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi) cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dan Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan, mencabut dan mencoret dari daftar isian atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang. Bahwa Penggugat dalam petitum meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang tidak memiliki kekuatan hukum dan meminta membatalkan, mencabut dan mencoret dari daftar isian sebagaimana poin 4 dan 5 akan tetapi Penggugat tidak menguraikan di dalam positanya yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang tidak memiliki kekuatan hukum dan meminta untuk membatalkan, mencabut dan mencoret dari daftar isian, sehingga menyebabkan gugatan kabur, karena cacat materil dan penyusunan surat gugatannya, maka dari itu Turut Tergugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim pada pokoknya menilai bahwa petitum Penggugat poin 4 dan 5 yang menyatakan "Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang dengan luas total 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi) cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dan Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan, mencabut dan mencoret dari daftar isian atas Sertifikat Hak

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb

#### 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

Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang” tersebut merupakan konsekuensi hukum yang dimintakan oleh Penggugat atas rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan Penggugat dalam posita gugatannya, sehingga dengan demikian tidak ada kekaburan dalam gugatan Penggugat dan eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

## **(3.2) DALAM POKOK PERKARA**

**(3.2.1)** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan cara mengklaim tanah objek perkara sebagai milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang, yang mana menurut Penggugat tanah objek perkara adalah milik Penggugat. Bahwa Penggugat dalam repliknya menerangkan bahwa Tergugat merupakan pemilik tanah seluas 180/040 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang yang di dalamnya termasuk tanah objek perkara milik Penggugat seluas 20.000 M<sup>2</sup>. Bahwa benar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang masih atas nama PT. Salemban Jatimulya dan belum balik nama ke atas nama Tergugat, namun telah terjadi pelepasan hak atas tanah dari PT. Salemban Jatimulya ke PT. Bintang Energi Lestari (Tergugat)

**(3.2.2)** Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya membantah bahwa tanah objek perkara merupakan milik Tergugat dan menyatakan bahwa Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang bukanlah atas nama PT. Bintang Energi Lestari (Tergugat), melainkan atas nama PT. Salemban Jatimulya yang diperoleh PT. Salemban Jatimulya dari lelang sebagaimana risalah lelang nomor : 84/2012;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang adalah tercatat atas nama PT Salemban Jatimulya dan bukan merupakan tanah milik Tergugat;

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

- Bahwa tanah objek perkara termasuk dalam bagian tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang tercatat atas nama PT. Salemban Jatimulya;

**(3.2.4)** Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

1. Siapakah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang?

*Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Siapakah pemilik tanah objek perkara?

(3.2.5) Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

(3.2.6) **Ad.1. Siapakah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang?**

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah objek perkara adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Achmad Sofyan yang merupakan ahli waris dan kuasa waris dari seluruh ahli waris Almarhum Sanin Sento selaku pemilik tanah objek perkara sebelumnya. Bahwa kemudian ketika Penggugat hendak mengajukan permohonan sertifikat atas tanah objek perkara, permohonan tersebut tidak dapat diproses karena tanah objek perkara tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1/Cilayang yang dengan luas total 180.040 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda dari P-1 sampai dengan P-37 dan 4 (empat) orang Saksi yang masing-masing bernama Saliman, Rohadi, Ahmad Suba'l dan Rizki Firdaus Fansuri;

Menimbang, bahwa sebagaimana daftar alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan diketahui bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-26, P-34, P-35, P-36 dan P-37 diajukan oleh Penggugat untuk mendukung dalil gugatan Penggugat bahwa tanah objek perkara merupakan milik Penggugat, sedangkan bukti P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33 diajukan Penggugat untuk menguatkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek perkara diklaim oleh Tergugat sebagai miliknya, dan walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1/Cilayang tercatat atas nama PT. Selembaran Jatimulya, namun telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas HGB tersebut kepada Tergugat;

Menimbang, peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb

#### 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

24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, *"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku."*

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-27 berupa Fotokopi Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Lebak, Nomor 503/24-IPPT/DPMPTSP/2018, perihal Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT), yang ditujukan kepada PT. Bintang Energi Lestari, Bukti Surat P-28 berupa Fotokopi Surat Keputusan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Lebak, Nomor 503/SK.100-IMB/DPMPTSP/2018, tentang Izin Mendirikan Bangunan, Bukti Surat P-29 berupa Fotokopi Peraturan daerah kabupaten lebak Nomor 11 Tahun 2002, tentang Ijin Mendirikan Bangunan, Bukti Surat P-30 berupa Fotokopi Gambar hasil ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak atas tanah objek perkara, Bukti Surat P-31 berupa Fotokopi foto bersama pejabat dari PT. Bintang Energi Lestari, Bukti Surat P-32 berupa Fotokopi Gambar Rencana Pembangunan Perumahan, dan Bukti Surat P-33 berupa Fotokopi Buku Tanah/Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Cilayang, tidak ada satupun yang dapat menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Cilayang dari PT. Selebaran Jatimulya kepada Tergugat. Selain itu dari keterangan Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat yaitu Saksi Saliman, Rohadi, Ahmad Suba'l dan Rizki Firdaus Fansuri tidak ada yang dapat menerangkan alas hak yang dimiliki Tergugat atas tanah objek perkara, hanya saja Saksi Rizki Firdaus Fansuri dipersidangan pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat mengklaim kepemilikan tanah objek perkara karena mendapatkan izin penggunaan pemanfaatan tanah yang mana tanah objek perkara adalah bagian di dalamnya yang ikut dimohonkan izinnya (Bukti surat P-27) dan juga Tergugat mendapatkan izin mendirikan bangunan sebagaimana bukti surat P-28 dimana tanah objek perkara adalah bagian di dalamnya yang ikut dimohonkan;

Menimbang, bahwa izin penggunaan pemanfaatan tanah dan izin mendirikan bangunan bukanlah merupakan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah,

*Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga hal tersebut belum dapat membuktikan bahwa Tergugat adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Cilayang yang didalilkan Penggugat menjadi penyebab tidak dapatnya Penggugat mengajukan sertifikat tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya membantah mengklaim sebagai pemilik tanah objek perkara, dan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Cilayang tercatat atas nama PT. Salembaran Jatimulya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-18 berupa Notulen Rapat Klarifikasi Pengesahan Gambar Rencana Tapak, tanggal 5 Agustus 2019, yang mana pada bukti surat tersebut diterangkan mengenai pokok bahasan rapat yaitu mengenai surat dari PT. Salembaran Jatimulya tanggal 23 Juli 2019 yang keberatan atas penerbitan Surat Pengesahan Gambar Rencana Tapak Pembangunan Perumahan di desa Cilangkap atas nama PT. Bintang Energi Lestari dan didapati kesimpulan rapat yaitu :

1. Bapak Ishak selaku Direktur PT. Bintang Energi Lestari menyanggapi untuk menyelesaikan sisa pembayaran kepada PT. Salembaran Jatimulya paling lambat tanggal 20 Agustus 2019 dan apabila pada tanggal tersebut tidak terpenuhi, maka bersedia dikenakan sanksi oleh Pemerintah Daerah dan Pemerintah Daerah memproses pencabutan izin sementara untuk IP3 dan IMB;
2. Sisa pembayaran yang dimaksud di point 1 adalah berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 129 tanggal 27 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Rustianah, SH, MKn Notaris di Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan bukti surat T-19 berupa surat dari PT. Salembaran Jatimulya, tertanggal 13 Agustus 2019, yang ditujukan kepada Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekretaris Daerah Kabupaten Lebak dan ditujukan kepada Direksi PT. Bintang Energi Lestari, yang pada pokoknya dalam surat tersebut PT. Salembaran Jatimulya keberatan atas hasil rapat sebagaimana notulen rapat klarifikasi pengesahan gambar tapak (Vide bukti T-18) karena tidak adanya pembekuan dan pencabutan atas izin-izin yang telah dikeluarkan secara melawan hukum dan meminta sisa pembayaran tanah diberikan oleh PT. Bintang Energi Lestari (Tergugat) disesuaikan dengan harga yang berlaku saat ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Saksi Sohibunajah yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya membenarkan bahwa ada izin pemanfaatan lahan atas tanah objek perkara bisa didapatkan karena adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. Salembaran dengan PT. Bintang Energi Lestari dengan

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Rkb

#### 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

objek jual beli yaitu tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01/Cilayang (*Vide* bukti surat T-11), akan tetapi transaksinya belum selesai karena belum ada pelunasan sehingga tanah objek perkara masih milik PT. Salembaran;

Menimbang, bahwa dipersidangan baik Penggugat maupun Tergugat tidak ada yang mengajukan alat bukti yang menerangkan bahwa Tergugat telah selesai melakukan seluruh pembayaran atas pembelian tanah yang ada dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01/Cilayang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menerangkan Tergugat bukanlah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01/Cilayang. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01/Cilayang tercatat atas nama PT Salembaran Jatimulya dan atas dalilnya tersebut, Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat yaitu TT-1 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cilayang, Gambar Situasi tanggal 27 April 1995, Nomor 910/1995, seluas 180.040 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Selembaran Jatimulya dan bukti surat TT-2 berupa Fotokopi Lampiran Gambar Situasi Nomor 910/95, Desa Cilayang, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, luas 180.040 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01/Cilayang tercatat atas nama PT Selembaran Jatimulya sebagai pemilik hak dan dipersidangan tidak terungkap fakta bahwa telah terjadi peralihan hak dari PT. Selembaran Jatimulya kepada Tergugat atas sertifikat tersebut, maka dengan demikian pemilik hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01/Cilayang adalah PT Selembaran Jatimulya;

## **Ad.2. Siapakah pemilik tanah objek perkara?**

Menimbang, bahwa oleh karena telah Majelis Hakim menyatakan bahwa pemilik hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01/Cilayang adalah PT Selembaran Jatimulya, sehingga menjadi tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan siapakah pemilik tanah objek perkara yang juga bagian tanah dalam sertifikat tersebut oleh karena PT. Selembaran Jatimulya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

**(3.2.7)** Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01/Cilayang yang didalilkan Penggugat menjadi penyebab Penggugat tidak dapat memproses pengajuan tanah objek perkara karena tanah objek perkara masuk dalam bagian tanah dalam sertifikat tersebut telah Majelis Hakim menyatakan merupakan milik PT. Selembaran Jatimulya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat selanjutnya sebagai berikut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2, ke-4 dan ke-5 Penggugat yang pada pokoknya meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah tanah objek perkara dan meminta untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang seluas 180.040 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh ribu empat puluh meter persegi ) Cacat Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum serta meminta untuk memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan, mencabut, dan mencoret dari daftar isian atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan karena PT. Selebaran Jatimulya selaku pemilik hak atas sertifikat tersebut tidak ditarik menjadi pihak dalam perkara ini, maka petitum ke-2, ke-4 dan ke-5 Penggugat tersebut sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat bukanlah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Cilayang, maka terhadap petitum ke-3 dan ke-6 Penggugat yang pada pokoknya meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta agar menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materil dan immateril kepada Penggugat atas perbuatan melawan hukumnya tersebut sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan ini mengikat seluruh pihak-pihak yang ada di dalam putusan ini, maka terhadap petitum ke-7 Penggugat yang meminta memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini adalah berlebihan dan sepatutnya ditolak;

**(3.2.8)** Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

**(3.2.9)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

**(3.2.10)** Memperhatikan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### **(4.1) DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

#### **(4.2) DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb*

#### 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

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.432.000,00 (dua juta empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam Sidang Permasyarakatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada hari Selasa, tanggal 28 Maret 2023, oleh Iriaty Khairul Ummah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Nur Ervianti Meliala, S.H., M.Kn. dan Dwi Novita Purbasari, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Jum'at, tanggal 31 Maret 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Agus Maulana, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Jum'at tanggal 31 Maret 2023;

Hakim Anggota,

TTD

**Nur Ervianti Meliala, S.H., M.Kn.**

TTD

**Dwi Novita Purbasari, S.H.**

Hakim Ketua,

TTD

**Iriaty Khairul Ummah, S.H.**

Panitera Pengganti,

TTD

**Agus Maulana, S.H.**

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp 50.000,00
3. Biaya Penggandaan Berkas	Rp 35.000,00
4. PNBP Relas Panggilan Pertama	Rp 30.000,00
5. Biaya Panggilan	Rp 557.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 1.700.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
8. Redaksi	Rp 10.000,00
9. Materai	Rp 10.000,00 +
Jumlah	Rp 2.432.000,00

(dua juta empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Halaman 43 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt. G/2022/PN Rkb

## 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)