



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN SELA Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sela sebelum menjatuhkan putusan akhir sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ABDUL AZIS**, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Tempat Tgl. Lahir : Bogor, 28 April 1971, Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di Cimanggu Gang Kemboja RT. 002 RW. 004 Kelurahan Kedung Jaya, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat, Pemegang Nomor Induk Kependudukan Nomor 3271062803700004, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan badan hukum PT. HUSMANANGGUNG MUSTIKAJA, selaku Direktur, yang berkedudukan hukum di Jl. Bima V No. 11 Perum Indraprasta Warung Jambu Kota Bogor, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya **M.H. BAHRUL HIDAYAT, S.H., M.H., BONI ISKANDAR, S.H., JHONIE Y SUDRAJAT, S.H.** dan **ASEP SETIA NUGRAHA, S.H.** seluruhnya Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “**APSARA NUSANTARA**” yang beralamat kantor di Jalan Mekar Utama No. 1L Perumahan Istana Mekarwangi, Kelurahan Mekarwangi, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, Hp. 087781616716 – 081904200838, Email : [aryabony86@gmail.com](mailto:aryabony86@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Februari 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 27 April 2022 Nomor : 466/SK.Pdt/2022/Pn Cbi yang kemudian dilanjutkan oleh Kuasa Hukum Penggugat yang baru **S. FREDRICK S, S.H., M.H., dan M. IRIANTO, S.H. M.H., Advokat dari kantor Advocat dan Konsultan Hukum S. FREDRICK, S. S.H. M.H. & Partners** yang beralamat di Bogor Nirwana Residence Jl. Boulevard Raya Blok B No.39 Bogor Selatan, Kota Bogor berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 12 Nopember 2022 yang selanjutnya disebut **sebagai Penggugat;**

**Lawan**

Halaman 1 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **PT. ELVITIRA SEJAHTERA**, berkedudukan hukum di Jalan Raya Cidokom – Cibinong Perum BSI, RT. 01 RW. 15 Desa Cibinong, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dalam perkara ini diwakili oleh Eva Fitriani, SH., Zulia Kartika Sandra, SH. Dan Devy Fiscarina Zurya, SH., berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 25 April 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 26 April 2022 Nomor : 462/SK.Pdt/2022/Pn Cbi selanjutnya disebut **sebagai Tergugat I**;
2. **PT. ROYAL OSTRINDO**, berkedudukan hukum di Ruko BSD Sektor 1 No. 28 Jl. Griya Loka Raya Desa/Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut **sebagai Tergugat II**;
3. **Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Jawa Barat**, berkedudukan hukum di Jalan Soekarno – Hatta No. 638 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dalam perkara ini diwakili oleh Muh Yusus, SH. MH., Toddy Kusumah Asmara, SH., Meisherly Novita, SH., Tri Wahyu Nugroho, SE., SH., Fadhilah, S.ST., dan Hilman Rakhmat Nugraha, SH., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 22 April 2022 Nomor : 21/SKU-32.MP.02.01/IV/2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 13 Juli 2022 Nomor : 740/SK.Pdt/2022/Pn Cbi selanjutnya disebut **sebagai Tergugat III**;
4. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor**, berkedudukan hukum di Jalan Tegar Beriman, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat 16915, dalam perkara ini diwakili oleh Muh Yusus, SH. MH., Toddy Kusumah Asmara, SH., Meisherly Novita, SH., Tri Wahyu Nugroho, SE., SH., Fadhilah, S.ST., dan Hilman Rakhmat Nugraha, SH., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 22 April 2022 Nomor : 21/SKU-32.MP.02.01/IV/2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 13 Juli 2022 Nomor : 740/SK.Pdt/2022/Pn Cbiselanjutnya disebut **sebagai Tergugat IV**;
5. **Bupati Kabupaten Bogor**, berkedudukan hukum di Jalan Raya Tegar Beriman, Desa/Kelurahan Tengah, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat – 16914, dalam hal ini diwakili oleh Ocktaviansyah Dwi Ananda, S.H. dkk, Para Aparatur Sipil Negara di Kantor Pemerintah Kabupaten Bogor Jl. Tegar Beriman Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 183.1/90/Ks.Banhuk, tanggal 11 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 02 Juni 2022 Nomor: 550/SK.Pdt/2022/PN.Cbi, selanjutnya disebut **sebagai Turut Tergugat I**;

*Halaman 2 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **Camat Kecamatan Gunung Sindur**, berkedudukan hukum di Jl. Atma Asnawi No. 58, Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat – 16340, dalam hal ini diwakili oleh Ocktaviansyah Dwi Ananda, S.H. dkk, Para Aparatur Sipil Negara di Kantor Pemerintah Kabupaten Bogor Jl. Tegar Beriman Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 141/179-Pem., tanggal 26 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 02 Juni 2022 Nomor: 551/SK.Pdt/2022/PN.Cbi, selanjutnya disebut **sebagai Turut Tergugat II**;
7. **Kepala Desa Cidokom**, berkedudukan hukum di Jalan SDN Melati RT. 004 RW. 003, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat – 16340, dalam hal ini diwakili oleh Devy Fiscarina Zurya, S.H., Advokat pada kantor Zurya & Partners, yang beralamat di Jl. Kamal Raya Komplek KFT Blok C1 No. 2, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 13 Juli 2022 Nomor: 738/Sk.Pdt/2022/PN.Cbi, selanjutnya disebut **sebagai Turut Tergugat III**;
8. **Umang Retno Ayu, SH. PPAT Wilayah Kabupaten Bogor**, berkedudukan hukum di Jl. Raya Jakarta – Bogor No. 855, Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat 16916, selanjutnya disebut **sebagai Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Maret 2022 dalam Register Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi sebab-sebab diajukannya **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum** adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dalam jabatannya selaku Direktur Utama dari PT. Husmanaagung Mustikajaya yang bertindak secara hukum baik di luar atau di dalam Pengadilan, bertindak atas nama badan hukum PT.

*Halaman 3 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Husmanaagung Mustikajaya, sebagaimana diatur dalam Pasal 98 ayat 1 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

2. Bahwa PENGGUGAT adalah selaku pemilik dan pemegang HAK Garapan atas tanah seluas 12 Hektar Eks PTP XI Gunung Sindur, berdasarkan Surat Pelepasan / Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. 06 / YP / IV / 95 Tertanggal 5 –April – 1995, terletak pada Persil 41, 42 Blok Asem Kembang, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Pemukiman Penduduk;
  - Sebelah Timur : Solokan;
  - Sebelah Selatan : Desa Waru Jaya;
  - Sebelah Barat : Kali Jeletereng;
3. Bahwa kemudian TERGUGAT I melalui Kuasa Hukumnya yaitu EVA & GUNAWAN LAW OFFICE mengirimkan Surat Nomor : 063 / S Kel-ENG / I / 2022 tertanggal 12 Januari 2022, kepada PENGGUGAT, Perihal : "Pengosongan lahan milik TERGUGAT I paling lambat pada akhir bulan Februari 2022 ini ";
4. Bahwa PENGGUGAT merasa terkejut, karena atas lahan yang di klaim oleh TERGUGAT I, merupakan lahan yang dikuasai oleh PENGGUGAT berdasarkan Surat Pelepasan / Penyerahan dan Penerimaan Hak Atas Tanah No. 06 / YP / IV / 95 Tertanggal 5 –April – 1995, dimana PENGGUGAT telah melakukan ganti rugi kepada Negara;
5. Bahwa atas lahan yang dimohonkan HAK Garapan kepada Negara oleh PENGGUGAT, sebelumnya telah pula dikuasai oleh Saudara H.M Husni (Komisaris Utama PT. Husmanaagung Mustikajaya) sejak tahun 1993;
6. Bahwa selain itu, pada tahun 1996 PENGGUGAT telah melakukan Surat Pelepasan Hak (SPH) Untuk Kepentingan Swasta (Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri Nomor : Ba .12 /10812/ 75 , tanggal 3 Desember 1975), daftar nama Para Penggarap 25 (dua puluh lima) orang, yaitu pelepasan hak tanah tertanggal 14 Juni 1996 dari Penggarap No. 01 / 01 Gunung Sindur / 1996 sampai dengan No. 25 /25/ Gunung Sindur / 1996 atas nama SANIN Dkk (ada pembayaran SPPT dan PBB nya) penyerahan dimaksud dihadapan TURUT TERGUGAT II (Camat Kecamatan Gunung Sindur) dan TURUT TERGUGAT III (Kepala Desa Cidokom); *in casu* telah membayar ganti rugi secara cash / lunas dan tunai kepada para penggarap tanah, sehingga surat-surat mana telah lengkap yang saling berkaitan untuk dimohonkan haknya ke BPN. Maka Hak atas tanah yang telah dibayar lunas itu telah ada Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas

*Halaman 4 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama H.M. HUSNI (Komisaris Utama PT. Husmanaagung Mustikajaya) selaku pemilik tanah yang diketahui dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT III yaitu tanah seluas 12 Hektar pada Persil 41 dan 42 terletak di Blok Kembang dan Asem, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, yang batas-batasnya telah ditentukan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pemukiman Penduduk;
- Sebelah Timur : Solokan;
- Sebelah Selatan : Desa Waru Jaya;
- Sebelah Barat : Kali Jeletereng;

7. Bahwa adanya Surat Pernyataan dari TURUT TERGUGAT III (Kepala Desa Cidokom) saat itu dijabat oleh Bapak WIRTA SAIRAN yang menyatakan dengan sesungguhnya bahwa saya tidak akan memperjualbelikan/menyewakan menggadaikan tanah milik Bapak H.M Husni yang terletak di Desa Cidokom RT. 03 /04 Blok Kembang dan Asem, Persil 41 dan 42 luas  $\pm$  12 Hektar kepada orang perseorangan atau badan instansi lainnya. Apalagi adanya Surat Tertulis 9 (sembilan) Pernyataan Penegasan yang ditandatangani tertanggal 3 – 2 – 2022 oleh TURUT TERGUGAT III (selaku mantan Kepala Desa Cidokom periode 1985 s/d 2003) Bapak Wirta Sairan yang menyatakan Tidak Adanya kepentingan dan kerjasama yang baik antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT III, Padahal selaku Badan Usaha seharusnya TERGUGAT I yang sangat berharap banyak atas dukungan TURUT TERGUGAT III dalam Pengukuran dan Pemetaan Peta Bidang Tanah di lapangan;
8. Bahwa adapun perolehan TERGUGAT I atas objek *aquo* berdasarkan Jual Beli dengan TERGUGAT II (PT. Royal Ostrindo) dan kemudian dibuatkan Akta Jual Beli 419/2002 tanggal 27 Desember 2002 yang dibuat dihadapan Retno Ayu, SH. PPAT Wilayah Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT IV), selanjutnya didaftarkan baliknama di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (TERGUGAT IV);
9. Bahwa TERGUGAT I (PT. Evitira Sejahtera) diduga / disinyalir cara memperoleh terbit dikeluarkannya SHGB No. 17 Desa Cidokom adalah **produk yang Cacat Hukum, syarat ketimpangan dan sangat diragukan keabsahannya, yang melawan hukum maka haruslah dicabut dan dibatalkan. In Litis** TERGUGAT IV dan TERGUGAT III telah melakukan Maladministrasi dalam rangka melaksanakan pelayanan publik yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang yang merugikan Badan Hukum Perdata yaitu

Halaman 5 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PENGGUGAT dan juga masyarakat warga Desa Cidokom**, ketidak hati-hatian, tidak mencermati fakta kondisi situasional di lapangan sesungguhnya sudah banyak warga yang menduduki baik secara garapan ataupun penguasaan fisik tanah di lokasi *aquo* secara turun temurun (Hak Milik Adat). Bahkan ditegaskan dalam kesaksiannya secara lisan oleh Mantan Kepala Desa pada dasarnya di atas tanah lahan objek sengketa memang ada dalam garapan juga kepemilikan hak milik adat secara turun temurun. Yang mana dulunya tidak ada tanaman karet, sebab Ayahanda dari Orang Tua mantan Kepala Desa ini juga telah lama menjabat Kepala Desa Cidokom saat tempo dulu;

10. Bahwa kemudian atas lokasi objek *aquo* PENGGUGAT akan membuat Pembangunan Perumahan dan Rumah Kebun, maka selanjutnya PENGGUGAT selaku Direktur Utama PT. Husmanagung Mustikajaya melayangkan surat kepada TURUT TERGUGAT I, yaitu Surat No. 01/HAMJ/VII/95 tertanggal 8 Juli 1995, Perihal : Permohonan Persetujuan Prinsip untuk Izin Lokasi Pembangunan Perumahan dan Rumah Kebun a.n. PENGGUGAT, dan kemudian TURUT TERGUGAT I melayangkan NOTA DINAS Nomor : 591 3 / 416 – II – Bajy Tanggal 13 -12 -1995, lalu ditindaklanjuti oleh Disposisi surat dari Ketua BAPPEDA Kab. Dati II Bogor. Selanjutnya pihak BAPPEDA Kab. Bogor menerbitkan surat-surat berupa 1. Peta Rencana Tata Ruang lokasi Desa Cidokom, Kec. Gunung Sindur Kab. Bogor dan 2. Peta Rencana Tata Ruang lokasi Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor.;
11. Bahwa pada tanggal 1 April 1996 TURUT TERGUGAT I saat itu Bupati/Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bogor (H. Eddy Yoso Martadipura) telah melayangkan surat kepada pihak TERGUGAT IV, yaitu Surat Nomor 591 / 04 - Ta.Pem, Perihal Persetujuan prinsip untuk Izin Lokasi Pembangunan Perumahan dan Rumah Kebun, terletak di Desa Curug dan Desa Cidokom Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten DT II Bogor atas nama PENGGUGAT.;
12. Bahwa kemudian TERGUGAT IV (yang ditandatangani oleh Oerip Soemintapoera, SH) Dalam Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 460.2 / 102 IL-R/KPN/96 ditetapkan di Bogor pada tanggal 24 April 1996 dengan Tembusan Surat ini disampaikan kepada 8 (delapan) instansi dinas terkait, pertama ditembuskan kepada TERGUGAT III (Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat) perihal Pemberian Izin Lokasi untuk pembangunan perumahan dan rumah kebun atas nama PENGGUGAT.;

*Halaman 6 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



13. Bahwa selanjutnya TERGUGAT IV yang pada saat itu ditandatangani A.N Kepala kantor BPN Kabupaten Bogor selaku Kepala Seksi Penatagunaan Tanah (Ir. Joko Heriyadi) telah mengeluarkan Pertimbangan Aspek Penatagunaan Tanah untuk Izin Lokasi / HGB Nomor : 460, IL. HGB. 116 , tanggal 8 Mei 1996, juga Lampiran Hasil Penelitian Pertimbangan Aspek penatagunaan Tanah untuk Izin Lokasi / HGB dan Peta Lokasi yang dimohon oleh PENGGUGAT, akan tetapi upaya dan usaha yang sudah maksimal dari PENGGUGAT dalam pengurusan SHGB itu telah KANDAS yang permohonannya ditujukan kepada TERGUGAT III;
14. Bahwa sudah diadakan gelar mediasi dan dicatat dalam berita acara pelaksanaan gelar kasus pertanahan tanah SHGB No. 17/Desa Cidokom atas nama PENGGUGAT dengan warga 5/8 masyarakat Cidokom yang dilakukan oleh TERGUGAT IV di AULA Kantor BPN Kabupaten Bogor pada tanggal 14 september 2016 (ada daftar hadir), namun hasil akhir mediasi tidak menemui solusi yang diharapkan karena tidak terakomodir. Juga pertemuan di Kantor Desa Cidokom (TURUT TERGUGAT III) pada malam Kamis tanggal 14 Desember 2016 serta musyawarah masalah pertanahan dipihak TURUT TERGUGAT II / Kantor Kecamatan Gunung Sindur pada hari Kamis tanggal 22 Desember 2016. Bahkan undangan Nomor 116/002 -800 36/KI / 2017 dari pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang BPN Pusat, tempat ruang rapat pada Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah di Jalan Sisingamangaraja No.2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, ternyata undangan dan musyawarah itu tidak berjalan.
15. Bahwa berdasarkan penguasaan fisik tanah sejak tahun 1993 oleh PENGGUGAT hingga saat ini, sedangkan TERGUGAT I tidak menguasai dan memanfaatkannya maka patut secara hukum adanya keserampangan yang dilakukan oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT III dalam menerbitkan SHGB No. 17/ Desa Cidokom kepada PT. Royal Ostrindo (TERGUGAT II). Karena dalam SHGB *aquo* diketahui pada halaman terakhir buku warkah pada Surat Ukur ini yang dikutip dari Kutipan Peta Situasi tanggal 22 - 06 - 1981 No. 170/1981 ? jadi apa relevansi Surat Ukur ini dikutip dari Kutipan Peta Situasi tanggal 22 - 06 - 1981 No.170/1981, yang jelas hal ini mengandung konsekwensi pertanyaan hukum dengan terbitnya SHGB No. 17/Desa Cidokom pada Tahun 1998 ?, juga pembaharuan pada surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 101/2016 yang dikeluarkan TERGUGAT IV, dengan catatannya berakhir

*Halaman 7 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

pada tahun 2028 dan Sertipikat Asli tidak diperlihatkan, untuk keperluan mengetahui data atas permohonan TERGUGAT II;

16. Bahwa selain itu, TERGUGAT I diduga juga telah menipu warga desa Cidokom dengan pemberian berupa THR dalam rangka pengurusan Izin Lingkungan dalam rangka melengkapi persyaratan pengurusan Izin Lokasi;
17. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT I yang jelas tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanahnya adalah suatu perbuatan yang melawan hukum dan harus ditindak tegas karena pembuatan SHGB No. 17/Desa Cidokom menyalahi aturan sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 40 huruf (e) dan Pasal 35 Huruf (e) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang HGB, HGU, Hak Pakai Atas Tanah tentang peraturan pelaksanaan UUPA. Bahwa TERGUGAT I telah menelantarkan tanahnya; dalam hal ini patut adanya dugaan salah penunjukan lokasi (*Error in Objekto*) atas tanah yang diklaim SHGB No. 17/Cidokom. Namun pihak TERGUGAT IV dan TERGUGAT III dalam hal ini telah tidak cermat tidak teliti secara prosedural dalam membuat produk SHGB No. 17/Desa Cidokom;
18. Bahwa mengingat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 harus dijalankan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (Pasal 3) Jo Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mana harus dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Bagian ke-Empat Pemberian Hak Guna Bangunan Paragraf 1 Syarat-syarat Permohonan HGB (Pasal 32, 33, 34) dan Paragraf 2 (Pasal 35, 36, 37, 38 dan 39) tentang Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan. Sehingga apakah PARA TERGUGAT dengan adanya peraturan di atas tersebut dapat menjalankannya? agar tidak menyimpang ; dapat dijalankan sebagaimana mestinya juga harus kita pahami bersama;
19. Bahwa dengan demikian perbuatan PARA TERGUGAT yang Melawan Hukum, telah melanggar hak subjektif PENGUGAT, sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "*Tiap perbuatan*

*Halaman 8 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu".* Selain itu perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang bertentangan dengan ASAS KEPATUTAN (*HEJ ZIJ TEGEN DEZORG VULDIGHEID*) sebagaimana juga diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara: "*Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang*"; Jo Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang terkenal dengan Standar Arrest (Drukkers Arrest) dan sesudah tahun 1919. Perbuatan melawan hukum juga termasuk mengenai perbuatan yang memperkosa suatu hak hukum orang lain atau bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) atau dengan kepantasan dalam masyarakat hal memperhatikan kepentingan orang lain sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Karena PENGGUGAT tidak dapat memproses Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sebab secara *de Facto* PENGGUGAT lah yang paling berhak diprioritaskan untuk diterbitkan SHBG, mengingat segala macam kewajiban pengurusan dokumen data-data perizinan secara prosedural dan lengkap sudah dilakukan PENGGUGAT secara maksimal. Bahkan dilokasi telah dilakukan pemasangan Plang Papan Nama dengan tulisan "TANAH INI MILIK TERGUGAT I". Sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut sudah sepatutnya PENGGUGAT menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dengan perincian sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil :**

Harga Pasaran tanah saat ini adalah Rp. 500.000/M2 sehingga atas bidang tanah seluas 120.000 M2 X Rp 500.000 = Rp. 60.000.000.000.00 (enam puluh milyar rupiah);

- **Kerugian Imateril :**

PENGGUGAT selaku badan hukum terkejut, malu, bingung dan sedih serta kecewa dan tidak nyaman dengan adanya pengusiran begitu saja, sebagai akibat tindakan para TERGUGAT, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, namun berdasarkan asas kepatutan dan keadilan, dapatlah ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah).

*Halaman 9 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa, oleh karena alasan di atas, dimana penerbitan SHGB No. 17/Desa Cidokom yang syarat akan maladministrasi dan telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka patut menurut hukum untuk dinyatakan batal;
  21. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut lagi yang dialami PENGGUGAT dan kekhawatiran objek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain, maka agar tidak sia-sia (*illusoir*) sudah selayaknya Kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini, PENGGUGAT memohon meletakkan Sita Jaminan atas SHGB No. 17/Desa Cidokom terhadap objek sengketa di Blok Kembang dan Asem Persil No. 41 dan 42 Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, seluas 12 Hektar, milik PENGGUGAT, beralasan hukum untuk diletakkan Sita Jaminan (*Consevatoir Beslaag*);
  22. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasari oleh bukti-bukti permulaan otentik yang cukup sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR, maka PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong memberikan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dari Para Pihak maupun bantahan dari Pihak Ketiga;
  23. Bahwa, untuk menjamin agar PARA TERGUGAT tunduk dan patuh pada putusan ini, beralasan pula apabila PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) per hari secara tanggung renteng setiap kali PARA TERGUGAT lalai dalam menjalankan putusan ini kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
  24. Bahwa oleh karena alasan hukum di atas pula, beralasan apabila PARA TURUT TERGUGAT dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
  25. Bahwa selain itu, mohon pula apabila PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini;
- Berdasarkan uraian gugatan diatas mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

### **DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :**

- Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap objek sengketa yang terletak di BLOK KEMBANG dan ASEM Persil 41 dan 42 Desa

*Halaman 10 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, milik PT. Husmanagung Mustikajaya (PENGGUGAT) sekarang SHGB No. 17 Cidokom luas 12 Hektar atas nama TERGUGAT I.

## PUTUSAN PROVISI :

- Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk TIDAK MEMASUKI LOKASI TANAH, karena dalam hal ini objek sengketa lahan *aquo* masih DALAM STATUS QUO.

## PRIMER:

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah selaku pemilik dan pemegang HAK Garapan atas tanah seluas 12 Hektar pada Persil 41 dan 42 terletak di Blok Kembang dan Asem, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Pemukiman Penduduk;
  - Sebelah Timur : Solokan;
  - Sebelah Selatan : Desa Waru Jaya;
  - Sebelah Barat : Kali Jeletereng;
4. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum semua dokumen-dokumen hak atau semua peralihan yang menunjuk pada objek sengketa dan mengembalikan objek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan status quo;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 17 / Cidokom, Surat Ukur Nomor 20/ Cidokom / 1998 seluas 125.300 M<sup>2</sup> (12, 3) Ha dan lain-lain Surat Ukur ini Kutipan Peta Situasi tanggal 21 -06- 1981 No. 170/1981 dimohon oleh PT. Royal Ostrindo sekarang kepada atas nama TERGUGAT I adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas objek sengketa;
7. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk memberi ganti kerugian kepada PENGGUGAT berupa kerugian Materiil sebesar Rp. 60.000.000.000,00 (enam puluh milyar rupiah) dan kerugian Imateriil sejumlah Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) secara tunai dan

*Halaman 11 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seketika saat Putusan *aquo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrade*), walaupun PARA TERGUGAT melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
9. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) per hari secara tanggung renteng, setiap kali lalai menjalankan putusan ini, kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR:

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang sedial-adilnya (*Ex aequo et bono*).

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk WAHYU WIDURI, SH. M., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juli 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

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

**BAHWA TERGUGAT I MENOLAK DENGAN TEGAS SEMUA DALIL-DALIL YANG DISAMPAIKAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA,**

Halaman 12 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KECUALI HAL-HAL YANG SECARA TEGAS DIAKUI KEBENARANNYA  
OLEH TERGUGAT I.**

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI :**

## **I. KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENTIE)**

1. Bahwa setelah dicermati gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam positanya pada halaman 4 Poin 9 yang berbunyi "*Bahwa Tergugat I (PT. Evitira Sejahtera) diduga/disinyalir cara memperoleh terbit dikeluarkannya SHGB No. 17 Desa Cidokom adalah produk yang Cacat Hukum, syarat ketimpangan dan sangat diragukan keabsahannya, yang melawan hukum maka haruslah dicabut dan dibatalkan. In Litis TERGUGAT IV dan TERGUGAT III telah melakukan Maladministrasi dalam rangka melaksanakan pelayanan publik yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang yang merugikan, dst....*".
2. Bahwa jelas sebagaimana Posita Gugatan Penggugat tersebut dengan tegas dan jelas Penggugat menyatakan maksud dan tujuan daripada Gugatan tersebut adalah untuk membatalkan ***membatalkan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 17 Desa Cidokom atas nama PT. Evitira Sejahtera.***
3. Bahwa sebagaimana posita halaman 8 poin 20 yang juga dengan jelas menyatakan "*...dimana penerbitan SHGB No. 17/ Desa Cidokom yang syarat akan maladministrasi dan telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka patut menurut hukum untuk dinyatakan batal*"
4. Bahwa kemudian sebagaimana petitem poin 6 gugatannya yang berbunyi "*Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 17 / Cidokom, Surat Ukur Nomor 20 / Cidokom / 1998 seluas 125.300 M2 (12,3) Ha dan lain-lain Surat Ukur ini Kutipan Peta Situasi tanggal 21-06-1981 No. 170/1981 dimohon oleh PT. Royal Ostrindo sekarang kepada atas nama TERGUGAT I adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas objek sengketa*".
5. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan untuk dinyatakan batal terhadap Sertipikat obyek perkara (Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 17/Cidokom) menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Halaman 13 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Sertipikat *in casu* merupakan (*Bescheking*) dan/atau Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menegaskan “ **Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata**”;

6. Bahwa tuntutan untuk dinyatakan Batal demi hukum sertipikat obyek sengketa (*Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 17/Cidokom*) berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224 /Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

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

7. Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah memperlakukan tentang prosedural proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 17/Cidokom yang sebagaimana di dalilkan dalam posita gugatannya *Halaman 14 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas menyatakan **“dimana penerbitan SHGB No. 17/ Desa Cidokom yang syarat akan maladministrasi dan telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka patut menurut hukum untuk dinyatakan batal”** (halaman 8 poin 20). Dan dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat obyek perkara untuk dibatalkan, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Para Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 17/Cidokom atas nama PT. Evitira Sejahtera (In Casu Tergugat I) demikian permasalahan *a quo* murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004.

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

## II. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DAN KEPENTINGAN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

### *Penggugat Tidak Memiliki Bukti Hak*

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 2 halaman 3 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah selaku pemiiik dan pemegang Hak Garapan atas tanah seluas 12 hektar Eks PTP Gunung Sindur, karena faktanya tidaklah demikian, sebagaimana dijelaskan di bawah ini :

- 9.1 Bahwa Penggugat bukan pemilik dan pemegang hak yang sah atas objek sengketa karena Tergugat I telah memperoleh hak atas objek *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli No. 419/2002 tertanggal 27 Desember 2002 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Retno Ayu, SH PPAT Wilayah Kabupaten Bogor (Turut Tergugat IV), antara PT. Royal Ostrindo (Tergugat II) dan PT. Evitira Sejahtera (Tergugat I), di dalam Akta Jual Beli tersebut dicantumkan bahwa Tergugat II sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Cidokom, tanggal 25 Agustus 1998, Surat Ukur Nomor : 20/Cidokom/1998 tanggal 11-08-1998, seluas 125.300 M2

*Halaman 15 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus dua puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) telah melepaskan haknya kepada Tergugat I pada tanggal 27 Desember 2002.

9.2 Bahwa di dalam dalil gugataannya, Penggugat tidak dapat membuktikan dasar alas hak kepemilikannya atas obyek aquo sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 94 ayat (1), Pasal 103 ayat (3) huruf (d,e,f) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

9.3 Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dasar hak kepemilikan atas obyek aquo, maka Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo. sehingga sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang terurai di dalam Eksepsi diatas mohon diterima dan dipertimbangkan sebagai tanggapan, jawaban, dalil-dalil keterangan Tergugat I dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, sebab dalil-dalil tersebut adalah tidak benar, tanpa dasar serta sangat bertolak belakang dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, kecuali hal-hal tertentu yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa dalil Penggugat pada poin 1 sampai dengan poin 25 yang pada pokoknya menerangkan adanya perbuatan melawan hukum atas perolehan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 17 Desa Cidokom atas Tanah seluas 12 Hektar pada Persil 41 dan 42 yang terletak di Blok Kembang dan Asem, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur milik Tergugat I adalah tidak benar dan tidak berdasar karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya.
4. **Bahwa Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 125.300 m<sup>2</sup>** (seratus dua puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) pada Persil 41 dan 42 yang terletak di Blok Kembang dan Asem, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, **sebagaimana bukti hak yang termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 17 Desa Cidokom**, dengan batas-batas :

*Halaman 16 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Pemukiman Penduduk

Timur : Solokan

Selatan : Desa Waru Jaya

Barat : Kali Jeletereng

5. Bahwa Tergugat I telah memperoleh hak atas objek a quo sebagaimana poin 13 diatas berdasarkan Akta Jual Beli No. 419/2002 tertanggal 27 Desember 2002 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Retno Ayu, SH PPAT Wilayah Kabupaten Bogor (Turut Tergugat IV), antara PT. Royal Ostrindo (Tergugat II) dan PT. Evitira Sejahtera (Tergugat I), di dalam Akta Jual Beli tersebut dicantumkan bahwa Tergugat II sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Cidokom, tanggal 25 Agustus 1998, Surat Ukur Nomor : 20/Cidokom/1998 tanggal 11-08-1998, seluas 125.300 M2 (seratus dua puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) telah melepaskan haknya kepada Tergugat I pada tanggal 27 Desember 2002.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan : "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".
7. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 17/Cidokom tanggal 25 Agustus 1998 milik Tergugat I yang di dalamnya termasuk pula Obyek Sengketa tersebut sebelumnya merupakan tanah Negara bekas Hak Guna Usaha PT. Perkebunan XI. Bahwa oleh karenanya maka sudah selayaknya apabila Tergugat-I sebagai pemegang Hak Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 17/ Cidokom mendapat perlindungan dan jaminan kepastian hukum, hal tersebut sesuai dengan Penjelasan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997  
  
alinea ke-9.
8. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada poin 2 yang menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik dan pemegang HAK Garapan atas tanah seluas 12 Hektar yang terletak pada Persil 41, 42 Blok Asem Kembang, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dst..., **karena fakta hukumnya tanah yang**

*Halaman 17 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan objek sengketa yang diakui oleh Penggugat adalah jelas-jelas milik Tergugat I yang diperoleh secara SAH dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 419 / 2002, tanggal 27 Desember 2002 yang dibuat dihadapan PPAT Umang Retno Ayu, SH selaku PPAT sebagaimana telah dijelaskan pada poin 5 di atas.

9. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada poin 3 halaman 3, karena faktanya kuasa hukum Tergugat I mengirimkan surat No. 063/Skel-ENG/II/2022 perihal Pengosongan lahan milik Tergugat I ditujukan kepada sdr. Edward bukan kepada Penggugat.
10. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada poin 8 halaman 4 jelas dengan tegas Penggugat sendiripun mengakui perolehan Tergugat I atas objek aquo, jelas fakta ini tidak terbantahkan bahwa Tergugat I telah melakukan jual beli sebagaimana ketentuan dalam perundang-undangan.
11. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dalil Penggugat pada poin 4 sampai dengan poin 7 halaman 3 sampai dengan 4 gugatannya karena dalil tersebut adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya, karena objek aquo adalah sah milik Tergugat I sebagaimana yang telah diterangkan pada poin 13 dan 14 tersebut diatas.
12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana Poin 9 halaman 4-5 gugatannya pada intinya menyatakan penerbitan SHGB No. 17 Desa Cidokom adalah produk yang cacat hukum, karena berdasarkan fakta sesungguhnya Proses Penerbitan **SHGB NO. 17/CIDOKOM MILIK TERGUGAT I OLEH TERGUGAT IV TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.**
13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana Poin 10 sampai dengan poin 14 halaman 5-6 gugatannya, karena dalil tersebut bertolak belakang dengan fakta yang sesungguhnya. Karena Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas objek aquo.
14. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat sebagaimana poin 15 halaman 6 gugatannya yang pada intinya menyatakan Penggugat menguasai fisik tanah sampai dengan saat ini, bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan sangat bertolak belakang dengan fakta yang sesungguhnya, karena objek aquo saat ini dikuasai oleh Tergugat I.

*Halaman 18 dari 39 Putusan Sela Perdana Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana poin 16 halaman 6 gugatannya, karena dalil tersebut tidak berdasar yang merupakan tuduhan yang keji kepada Tergugat I.
16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana poin 17 dan 18 halaman 7 gugatannya, dimana Penggugat yang menyatakan tanah Obyek Sengketa milik Tergugat I dan Tergugat II sebagai tanah terlantar adalah **TIDAK TEPAT**, karena sebidang tanah **untuk dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar harus memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atas usulan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi**, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6) jo. Pasal 9 ayat (1) PP Nomor 11 Tahun 2010, yang dikutip sebagai berikut:

**Pasal 8 ayat (6) PP No. 11 Tahun 2010 :**

*“(6). Apabila Pemegang Hak tetap tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.”*

**Pasal 9 ayat (1) PP no. 11 Tahun 2010 :**

*“(1). Kepala menetapkan tanah terlantar terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6).”*

Ini berarti yang berwenang untuk menetapkan atau menyatakan Obyek Sengketa tersebut sebagai tanah terlantar adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia BUKAN Penggugat.

17. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada poin 19 halaman 7 sampai dengan 8 gugatannya yang pada intinya menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat I.
18. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu Halaman 19 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang di derita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur tersebut diatas bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

**Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Tergugat I uraikan diatas, tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka dalil yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah DITOLAK.**

19. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada poin 19 halaman 7 sampai dengan 8 yang pada intinya Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I untuk membayar kerugian materiil dan Immateriil, hal ini jelas tidaklah adil menurut hukum jika seseorang dibebankan untuk membayar kerugian terhadap sesuatu yang tidak diperbuatnya, Disamping itu didalam dalil gugatannya Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi tanpa disertai dengan perincian yang jelas.

berdasarkan Yurisprudensi Nomor ;19/K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983, menyatakan : *"karena gugatan ganti rugi tidak terperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*. Bahwa dengan demikian tuntutan ganti rugi materiil dan Immateriil yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak.

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 20 halaman 8, karena sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tergugat I pada poin 1 sampai dengan 8 diatas kewenangan untuk menyatakan SHGB No. 17/ Desa Cidokom batal adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan untuk dinyatakan batal terhadap Sertipikat obyek perkara (Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 17/Cidokom) menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan Sertipikat *in casu*

*Halaman 20 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan (*Bescheking*) dan/atau Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menegaskan “ **Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata**”;

21. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Poin 21 halaman 8 gugatannya yang memohon untuk meletakkan sita jaminan atas SHGB No. 17/ Desa Cidokom terhadap objek sengketa di Blok Kembang dan Asem Persil No. 41 dan 42 Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, karena gugatan Penggugat didasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga dengan demikian sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak Permohonan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat.
22. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat dalam Poin 22 halaman 9 gugatannya yang pada pokoknya mengajukan Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad). Hal ini disebabkan karena permohonan tersebut tidak memenuhi syarat yang diatur dalam Hukum Acara Perdata (vide Pasal 180 HIR/191 ayat 1 RBG) sebagaimana dijelaskan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971, SEMA RI No. 2 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, SEMA RI No. 3 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978.
23. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu secara terperinci dan tegas dalam jawaban ini karena dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan pada fakta hukum yang sesungguhnya.

## **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa Tergugat I bermaksud juga mengajukan gugatan Rekonpensi dan memohon ditetapkan sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat sebagai Tergugat Rekonpensi.

*Halaman 21 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar dalil-dalil dalam Konpensi diatas juga dijadikan dalil dalam Rekonpensi.
3. Bahwa sebagaimana poin 4 tersebut diatas, Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah 125.300 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) pada Persil 41 dan 42 yang terletak di Blok Kembang dan Asem, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, sebagaimana bukti hak yang termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Cidokom, tanggal 25 Agustus 1998, Surat Ukur Nomor : 20/Cidokom/1998 tanggal 11-08-1998, dengan batas-batas:  
Utara : Pemukiman Penduduk  
Timur : Solokan  
Selatan : Desa Waru Jaya  
Barat : Kali Jeletereng

Yang telah diperoleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 419 / 2002, tanggal 27 Desember 2002 yang dibuat dihadapan PPAT Umang Retno Ayu, SH (Turut Tergugat IV Konpensi).

4. Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi selaku pemegang hak yang sah atas tanah aquo telah mengalami kerugian karena gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi di Pengadilan Cibinong, dengan demikian rencana untuk menikmati dan memanfaatkan tanah aquo belum terlaksana, dalam hal ini jelas-jelas Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi.
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah dijelaskan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi pada poin-poin sebelumnya diatas bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I konpensi telah memperoleh hak atas objek a quo berdasarkan Akta Jual Beli No. 419/2002 tertanggal 27 Desember 2002 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Retno Ayu, SH PPAT Wilayah Kabupaten Bogor (Turut Tergugat IV), antara PT. Royal Ostrindo (Tergugat II) dan PT. Evitira Sejahtera (Tergugat I), di dalam Akta Jual Beli tersebut dicantumkan bahwa Tergugat II sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Cidokom, tanggal 25 Agustus 1998, Surat Ukur Nomor : 20/Cidokom/1998 tanggal  
*Halaman 22 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11-08-1998, seluas 125.300 M2 (seratus dua puluh lima ribu tiga ratus meter persegi) telah melepaskan haknya kepada Tergugat I pada tanggal 27 Desember 2002, dengan demikian **Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi TIDAK MEMILIKI DASAR HAK ATAS TANAH OBJEK A QUO** adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

6. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi tersebut jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi karena untuk mempertahankan haknya di persidangan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi harus menyewa jasa pengacara/ penasehat hukum dan disamping itu perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi menyebabkan nama baik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi sebagai Badan Usaha menjadi tercemar, yang mana seolah-olah Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi telah melawan hukum dan hal ini menimbulkan kerugian materiil dan kerugian moril bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi.
7. Bahwa berdasarkan pasal **1365 Jo. Pasal 1366 KUHPerdata** yang menyatakan bahwa :  
*“tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, “ dan*  
*“setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya”;*
8. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan apabila Penggugat Rekonpensi/Tergugat I kompensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi (Penggugat Kompensi), dengan rincian sebagai berikut :  
**Kerugian Materiil :**
  - Apabila tanah in litis bangun perumahan kemudian dijual kepada pihak ketiga maka perhitungannya sebagai berikut :  
Harga tanah per m2 : Rp. 1.000.000,- (tiga ratus ribu  
Luas tanah Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi : 125.000 m2  
**Maka kerugian Materiil** yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi adalah :  
 $500.000 \times 125.300 \text{ m}^2 = \text{Rp. 62.650.000.000,-}$  (enam puluh dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah).
  - Biaya jasa profesional lawyer Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Halaman 23 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian total kerugian materiil seluruhnya berjumlah **Rp. 63.150.000.000-** (enam puluh tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah).

9. Bahwa perbuatan dari Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) telah mencemarkan nama baik, menyita waktu, menyita tenaga, pikiran dan biaya yang tidak kecil membuat Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dirugikan secara immaterial. Adapun **kerugian immaterial** adalah kerugian yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga. Apabila Penggugat Rekonpensi diberikan kesempatan untuk memberikan nilai ganti rugi, dapat diperhitungkan kerugian yaitu sebesar **Rp. 15.000.000.000,-** (lima belas milyar rupiah).
10. Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi agar dapat terpenuhi dan tidak menjadi hampa (nihil), Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi memohon kiranya Pengadilan Negeri Cibinong untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan timbul dikemudian hari.
11. Permintaan Sita Jaminan ini, memenuhi syarat dan tujuan Pasal 227 ayat (1) HIR, agar gugatan Penggugat tidak **HAMPA (illusoir)** apabila selama proses persidangan & hukum atas tanah terperkara dimaksud dijual, dijaminakan atau dialihkan kepada pihak ketiga;
12. Bahwa untuk memaksa agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi taat pada isi putusan, mohon kiranya apabila Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila lalai menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inckracht Van Gewijde).
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi didasarkan bukti-bukti kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) (Uitvoerbaar Bij Voorrad).

Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi memohon dengan hormat agar Majelis Hakim

*Halaman 24 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Perkara ini pada Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

## DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat-I beserta seluruh alasan-alasannya;
2. Menyatakan menurut hukum Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang (Absolut) untuk memeriksa dan mengadili gugatan dari Penggugat.
3. Menyatakan menurut hukum penggugat tidak memiliki Legal Standing dan kepentingan untuk mengajukan gugatan aquo.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Cidokom, tanggal 25 Agustus 1998, Surat Ukur Nomor : 20/Cidokom/1998 tanggal 11-08-1998, luas 125.300 M2;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 419/2002 tertanggal 27 Desember 2002 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Retno Ayu, SH PPT Wilayah Kabupaten Bogor adalah Sah Menurut Hukum.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi (Penggugat Kompensi) untuk membayar kerugian Materiil sebesar **Rp. 63.150.000.000- (enam puluh tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah)** secara tunai dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi (Penggugat Kompensi) untuk membayar kerugian Im-Materiil sebesar **Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);**
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi (Penggugat Kompensi) untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ) setiap hari keterlambatan apabila lalai menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inckracht Van Gewijde);

*Halaman 25 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat konpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

## DALAM EKSEPSI

### 1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT (ABSOLUTE COMPETENTIE)

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena dalam petitem gugatan Penggugat dalam Poin 6 halaman 10 yang adalah “Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Cidokom, Surat Ukur Nomor 20/Cidokom/1998 seluas 125.300 M<sup>2</sup> (12,3) Ha dan lain-lain Surat Ukur ini kutipan Peta Situasi tanggal 21-06-1981 Nomor 170/1981 dimohon oleh PT. Royal Ostrindo sekarang kepada atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas objek sengketa”;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”, maka Sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Cidokom) merupakan *Bescheking*/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final dari Tergugat IV *In Casu* Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 8 Halaman 26 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa mengenai tuntutan untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang esensinya menyatakan batal atas Sertipikat obyek perkara berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf (a) Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V

butir 1 menegaskan :

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

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan dalih Penerbitan sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat IV tidak prosedural melanggar hukum yang imbasnya merugikan Penggugat selaku demikian permasalahan dalam perkara aquo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 27 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat IV dalam bagian Eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
3. Bahwa diatas, perlu menganggapi dalil gugatan Penggugat, Tergugat IV jelaskan bahwa terkait oper alih garapan tidak dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 karena Oper Alih Garapan bukanlah bukti sah dari kepemilikan. Istilah tanah Garapan/Penggarap dikenal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, sebagaimana :

Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961

a. Dengan mengingat pasal 9 s/d 12 dan pasal 14, maka tanah-tanah yang dimaksudkan dalam pasal 1 huruf a, b dan c dibagikan dengan hak milik kepada para petani oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II yang bersangkutan, menurut prioritas sebagai berikut :

- 1) Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- 2) Buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- 3) Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan;
- 4) Penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan;

Halaman 28 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik;
  - 6) Penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan pasal 4 ayat 2 dan 3;
  - 7) Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar;
  - 8) Pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar;
  - 9) Petani atau buruh tani lainnya.
- b. Jika didalam tiap-tiap prioritas tersebut dalam ayat 1 pasal ini terdapat:
- 1) petani yang mempunyai ikatan keluarga sejauh tidak lebih dari dua derajat dengan bekas pemilik, dengan ketentuan sebanyak-banyaknya 5 orang;
  - 2) petani yang terdaftar sebagai Veteran;
  - 3) petani janda pejuang kemerdekaan yang gugur;
  - 4) petani yang menjadi korban kekacauan, maka kepada mereka itu diberikan pengutamaan diatas petani-petani lain, yang ada didalam golongan prioritas yang sama.
- c. Yang dimaksudkan dengan "petani", ialah orang, baik yang mempunyai maupun tidak mempunyai tanah sendiri, yang mata pencaharian pokoknya adalah mengusahakan tanah untuk pertanian.
- d. Yang dimaksudkan dengan "penggarap", adalah petani, yang secara sah mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanah yang bukan miliknya, dengan memikul seluruh atau sebagian dari risiko produksinya.
- e. Yang dimaksudkan dengan "buruh tani tetap", adalah petani, yang mengerjakan atau mengusahakan secara terus menerus tanah orang lain dengan mendapat upah
- f. Yang dimaksudkan dengan "pekerja tetap", adalah orang yang bekerja pada bekas pemilik tanah secara terus menerus;

## Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961

Untuk mendapat pembagian tanah, maka para petani yang dimaksudkan dalam pasal 8 harus memenuhi :

- 1) Syarat-syarat umum:  
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan dan kuat kerja dalam pertanian;
- 2) Syarat-syarat khusus:

*Halaman 29 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagi petani yang tergolong dalam prioritas a, b, e, f dan g: telah mengerjakan tanah yang bersangkutan sekurang-kurangnya 3 tahun berturut-turut; bagi petani yang tergolong dalam prioritas d: telah mengerjakan tanahnya 2 musim berturut-turut; bagi para pekerja tetap yang tergolong dalam prioritas c: telah bekerja pada bekas pemilik selama 3 tahun berturut-turut.

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961

- 1) Di daerah-daerah yang padat sebagai yang dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 56. Prp tahun 1960 maka didalam melaksanakan pembagian tanah menurut pasal 8, penetapan luasnya dilakukan dengan memakai ukuran sebagai berikut:
  - a) Penggarap yang sudah memiliki tanah sendiri seluas 1 hektar atau lebih, tidak mendapat pembagian.
  - b) Penggarap yang sudah memiliki tanah sendiri seluas kurang dari 1 hektar, mendapat pembagian seluas tanah yang dikerjakan, tetapi jumlah tanah milik, dan tanah yang dibagikan kepadanya itu tidak boleh melebihi 1 hektar.
  - c) Penggarap yang tidak memiliki tanah sendiri mendapat pembagian seluas tanah yang dikerjakan, tetapi tanah yang dibagikan kepadanya itu tidak boleh melebihi 1 hektar
  - d) Petani yang tergolong dalam prioritas b,d,e dan f pasal 8 ayat 1, mendapat pembagian tanah seluas sebagai ditetapkan

dalam huruf a, b dan c tersebut diatas.

- e) Petani yang tergolong dalam prioritas c, g, h dan i pasal 8 ayat 1, mendapat pembagian tanah untuk mencapai luas 0.5 hektar.

4. Bahwa Tergugat IV menolak gugatan dari Penggugat pada posita poin 9 halaman 13 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat IV kurang cermat dalam menerbitkan Sertipikat objek perkara; bahwa dalil-dalil posita aquo tidak ada relevansinya dan tidak berdasar hukum mengingat tindakan administratif Tergugat IV dalam menerbitkan Sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Jo. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

*Halaman 30 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta telah memenuhi Asas-asas umum pemerintahan yang baik/AAUPB (*Algemene Behoorlijk Bestuur/Principle Of Good Administration*), hal mana dalam mengajukan permohonan haknya Tergugat II telah memenuhi data administrasinya yang terdiri dari data fisik maupun yuridis, kemudian terhadap data administrasi yang disampaikan oleh Tergugat II setelah diadakan penelitian telah memenuhi ketentuan Pasal 1 ayat (2) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 maka diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai bukti dikabulkannya permohonan Tergugat II. Berikutnya terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik dimaksud dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 diterbitkan Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikannya;

Dengan demikian Tergugat tidak melakukan perbuatan maladministrasi karena tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*Detournement De Povoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (*Willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Jo. Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa guna sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam mengadili perkara aquo agar duduk permasalahannya menjadi jelas perlu disampaikan kronologis penerbitan serta pencatatan Sertipikat objek sengketa berdasarkan data Buku Tanah Tergugat IV In Casu Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai berikut :

Halaman 31 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 17/Cidokom atas nama PT. Royal Ostrindo seluas 125.300 M<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur tanggal 11 Agustus 1998 Nomor 20/Cidokom/1998 terbit pada tanggal 25 Agustus 1999 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 7 Mei 1998 Nomor 85/HGB/KWBPN/1998;
  - Pada tanggal 2 Februari 2003 telah beralih kepada PT. Evitira Sejahtera berdasarkan Akta tanggal 27 Desember 2002 Nomor 419/2002 yang dibuat dihadapan Umang Retno Ayu, S.H., PPAT di Kabupaten Bogor;
  - Pada tanggal 17 Juni 2003 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT. Bank Mestika Dharma berdasarkan Akta tanggal 29 Mei 2003 Nomor 51/2003 yang dibuat dihadapan Eddy Wismallah, S.H.
  - Pada tanggal 23 Juli 2003 telah di Roya berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Mestika Dharma tanggal 16 Juni 2003 Nomor 223/Roya/BMD/JKT/VI/2003;
  - Pada tanggal 4 Agustus 2003 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT. Bank Mestika Dharma berdasarkan Akta tanggal 15 Juli 2003 Nomor 66/2003 yang dibuat dihadapan Enny Wismalia, S.H.

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

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 32 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**BAHWA TURUT TERGUGAT III MENOLAK DENGAN TEGAS SEMUA DALIL-DALIL YANG DISAMPAIKAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA, KECUALI HAL-HAL YANG SECARA TEGAS DIAKUI KEBENARANNYA OLEH TURUT TERGUGAT III.**

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa pada intinya Turut Tergugat III menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III.
2. Bahwa dalil Penggugat pada poin 6 dan 7 halaman 3 dan 4 dalam gugatannya menerangkan adanya keterlibatan perbuatan melawan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.17 / Desa Cidokom adalah tidak benar dan tidak berdasar karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya.
3. Bahwa Turut Tergugat III baru menjabat sebagai Kepala Desa Cidokom pada Tahun 2015 sampai dengan 2021 berdasarkan Keputusan Bupati Bogor No: 141.1/36/kpts/Per UU/2015 Tanggal 12 Januari 2015 dan Tahun 2021 sampai dengan 2027 berdasarkan Keputusan Bupati Bogor No: 141.1/111/kpts/Per UU/2021 tanggal 25 Januari 2021.
4. Bahwa pada awal menjabat Turut Tergugat III hanya menerima buku Leter C Desa dan tidak menerima Dokumen lain yang berkaitan dengan objek *a quo* dari pejabat Kepala Desa Cidokom sebelumnya pada saat

serah terima jabatan di Kantor Desa Cidokom;

5. Bahwa pada tahun 2015, Penggugat dan Tergugat I telah menyampaikan kepada Turut Tergugat III masing-masing Dokumen Kepemilikan atas Tanah seluas 12 Hektar Eks PTP XI Gunung Sindur Blok Asem Kembang, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat kepada, berupa:

- 5.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.17/ Desa Cidokom Tahun 1998 oleh Tergugat I;
- 5.2. Surat Pelepasan Hak Tahun 1996 oleh Penggugat.

6. Bahwa permasalahan atas objek *a quo* telah terjadi jauh sebelum Turut Tergugat III menjabat sebagai Kepala Desa Cidokom dan tanpa

*Halaman 33 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjelasan serta dokumen pendukung lainnya di Kantor Desa Cidokom oleh Kepala Desa Cidokom terdahulu;

7. Bahwa Turut Tergugat III telah memfasilitasi dan melakukan upaya perdamaian Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan musyawarah mufakat atas obek *a quo* dengan mengadakan pertemuan di Kantor Kepala Desa Cidokom pada tanggal 14 Desember 2016 namun tidak berhasil.

8. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan pada hukum.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat III mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik dan terhadap replik tersebut, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat III telah pula mengajukan dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan perkara ini, maka substansi dari seluruh berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dan turut dipertimbangkan sepenuhnya dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat IV dalam jawabannya masing-masing telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV merupakan eksepsi kompetensi absolut tentang kewenangan mutlak dari suatu

*Halaman 34 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lingkungan peradilan, maka dalam hal ini Majelis Hakim terlebih dahulu akan memutuskan tentang eksepsi dimaksud yang sekaligus mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV, pada pokoknya mendalilkan bahwa materi gugatan Penggugat bukan merupakan kewenangan peradilan umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Cibinong, melainkan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata, khususnya berkenaan dengan sengketa hak atas tanah adakalanya bersinggungan dengan kewenangan dari lingkungan peradilan lain, yang mana dalam sengketa hak atas tanah yang berkaitan dengan sertifikat biasanya bersinggungan dan akan dihubungkan dengan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi gugatan Penggugat, Majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah mengenai HAK Garapan atas tanah seluas 12 Hektar pada Persil 41 dan 42 terletak di Blok Kembang dan Asem, Desa Cidokom, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pemukiman Penduduk;
- Sebelah Timur : Solokan;
- Sebelah Selatan : Desa Waru Jaya;
- Sebelah Barat : Kali Jeletereng;

yang mana menurut dalil posita Penggugat atas obyek tersebut, para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan **menyatakan batal** dan tidak memiliki kekuatan hukum semua dokumen-dokumen hak atau semua peralihan yang menunjuk pada objek sengketa dan mengembalikan objek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan status quo serta menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 17 / Cidokom, Surat Ukur Nomor 20/ Cidokom / 1998 seluas 125.300 M2 (12, 3) Ha dan lain-lain Surat Ukur ini Kutipan Peta Situasi tanggal 21 -06- 1981 No. 170/1981 dimohon oleh PT. Royal Ostrindo sekarang kepada atas nama TERGUGAT I adalah cacat hukum dan tidak sah ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah membaca dan meneliti posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan adanya **cacat administratif atas alas hak yang dimiliki Tergugat I dan Tergugat II** antara lain sebagai berikut:

17. *"Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT I yang jelas tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanahnya adalah suatu perbuatan yang*

*Halaman 35 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum dan harus ditindak tegas karena **pembuatan SHGB No. 17/Desa Cidokom menyalahi aturan** sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 40 huruf (e) dan Pasal 35 Huruf (e) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang HGB, HGU, Hak Pakai Atas Tanah tentang peraturan pelaksanaan UUPA. Bahwa TERGUGAT I telah menelantarkan tanahnya; dalam hal ini patut adanya dugaan salah penunjukan lokasi (Error in Objekto) atas tanah yang diklaim SHGB No. 17/Cidokom. Namun pihak TERGUGAT IV dan TERGUGAT III dalam hal ini telah tidak cermat tidak teliti secara prosedural dalam membuat produk SHGB No. 17/Desa Cidokom;

18. Bahwa mengingat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 harus dijalankan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (Pasal 3) Jo Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mana harus dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Bagian ke-Empat Pemberian Hak Guna Bangunan Paragraf 1 Syarat-syarat Permohonan HGB (Pasal 32, 33, 34) dan Paragraf 2 (Pasal 35, 36, 37, 38 dan 39) tentang Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan. Sehingga apakah PARA TERGUGAT dengan adanya peraturan di atas tersebut dapat menjalankannya? agar tidak menyimpang; dapat dijalankan sebagaimana mestinya juga harus kita pahami bersama;
20. Bahwa, oleh karena alasan di atas, **dimana penerbitan SHGB No. 17/Desa Cidokom yang syarat akan maladministrasi dan telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka patut menurut hukum untuk dinyatakan batal;**

Menimbang, bahwa demikian pula dalam **petitum ke-5** gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim memutus perkara aquo dengan menyatakan:

5. **"Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum semua dokumen-dokumen hak atau semua peralihan yang menunjuk pada objek sengketa dan mengembalikan objek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan status quo;"**

Halaman 36 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait hal tersebut di atas Majelis Hakim telah pula membaca Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224 /Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

*“Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum”*

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan dalil-dalil gugatan dalam perkara ini adalah terkait erat dengan dugaan adanya sengketa yang administratif karena dalil-dalil posita serta petitum yang diajukan Penggugat bersifat administratif dan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat I, Tergugat IV, tentang kewenangan absolut haruslah dinyatakan cukup beralasan hukum, untuk selanjutnya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV dikabulkan, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang selengkapya tercantum pada amar putusan;

Memperhatikan ketentuan undang-undang dan peraturan hukum yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENGADILI :**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV tentang kewenangan absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.998.000,00 (lima juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

*Halaman 37 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 14 November 2022 oleh Nugroho Prasetyo Hendro, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dhian Febriandari, S.H., M.H., dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 16 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ida Lestari, S.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat III, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dhian Febriandari, S.H., M.H.

Nugroho Prasetyo Hendro S.H., M.H.

Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Panitera Pengganti,

Ida Lestari, S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp. 5.430.000,00
4. PNPB Panggilan	Rp. 100.000,00
5. Biaya Sumpah	Rp. –
6. Biaya Kirim Wesel	Rp. 128.000,00
7. Biaya Kirim Pos	Rp. 115.000,00
8. Biaya Transport Ke Kantor Pos	Rp. 100.000,00
6. Redaksi	Rp. 10.000,00
7. Meterai	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah	Rp. 5.998.000,00

Halaman 38 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Lima juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 39 dari 39 Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 106/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

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