



PUTUSAN

Nomor 3195 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

HERMAN SANTOSO, bertempat tinggal di Jalan Dr. Cipto Nomor 168, RT 001, RW 002, Kelurahan Karangtempel, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedi Suwasono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, Konsultan Hukum, dan Advokat Magang yang berkantor di "Law Office Dedi Suwasono dan Partners", beralamat di Kimar I Nomor 236, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **PT BUMI REDJO**, berkedudukan di Jalan Mayjend Pandjaitan, Nomor 1, Banjarnegara, Jawa Tengah, 53415, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Hantoro Hilarius Luturmele, S.H. dan kawan, Para Advokat pada kantor Hantoro Hilarius Luturmele, S.H. dan Rekan, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Perumahan Griya Karang Mutiara Asri, Jalan Bromo, Blok F, Nomor 67, Karang Tengah, Banjarnegara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2016;

2. **KASBOLAH**;

3. **SRI AMAH**;

Nomor 2 dan 3 keduanya bertempat tinggal di Desa Kandeman, RT 005, RW 005, Kelurahan Kandeman, Kecamatan Kandeman, Kabupaten Batang, dalam hal ini masing-masing memberikan kuasa kepada Agus Muryanto, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Jembawan, I, Nomor 4, Kalibanteng, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** *cq* **KEMENTERIAN DALAM NEGERI** *cq* **PEMERINTAH DAERAH PROVINSI**

Halaman 1 dari 49 Hal. Put. Nomor 3195 K/Pdt/2016

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)



JAWA TENGAH cq PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BATANG cq PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BATANG KECAMATAN KANDEMAN cq KEPALA DESA KANDEMAN KECAMATAN KANDEMAN KABUPATEN BATANG, dalam hal ini diwakili oleh **KEPALA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BATANG**, berkedudukan di Jalan R.A. Kartini, Nomor 1, Batang, 51215, memberikan kuasa kepada Agus Jaelani Mursidi, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor tanggal 13 April 2015;

2. **PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH cq KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BATANG**, dalam hal ini diwakili oleh **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BATANG**, berkedudukan di Jalan Dr. Sutomo, Nomor 20, Kabupaten Batang, memberikan kuasa kepada Martono, S.H. M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2015;

3. **KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TENGAH** yang dalam hal ini diwakili oleh **KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TENGAH**, berkedudukan JalanPahlawan, Nomor 1, Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Setyani Rahayuningsih, S.H., M.H., dan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2015;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Batang pada pokoknya atas dalil-dalil:

Issue Of Fact :



1. Bahwa Penggugat sejak Tahun 1999 sampai dengan sekarang adalah pemilik/pemegang hak atas tanah yang sah atas 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya, seluas $\pm 44.700 \text{ m}^2$ (empat puluh empat ribu tujuh ratus meter persegi) yang terletak di wilayah hukum Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang terperinci sebagai berikut:
 - (1) Sertifikat Hak Milik Nomor 17, atas nama Penggugat, luas $\pm 3980 \text{ m}^2$ (tiga ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 1096/1991 tanggal 13-03-1991 (tiga belas maret seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 136/II/27/Kec.Tulis/1994 pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat) dibuat dihadapan PPAT Ny. Fadiah Moegio Nomor S.H., Notaris dan PPAT di Batang;
 - (2) Sertifikat Hak Milik Nomor 16, atas nama Penggugat, luas $\pm 1710 \text{ m}^2$ (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 1097/1991 tanggal 13-03-1991 (tiga belas maret seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 100/II/8/KB/1999 pada tanggal 25 (dua puluh lima) Agustus 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh Sembilan) dibuat dihadapan PPAT Ny. Fadiah Moegio Nomor S.H., Notaris dan PPAT di Batang;
 - (3) Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Penggugat, luas $\pm 6060 \text{ m}^2$ (enam ribu enam puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 1095/1991 tanggal 13-03-1991 (tiga belas maret seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 134/II/27/Kec.Tulis/1994 pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat) dibuat dihadapan PPAT Ny. Fadiah Moegio Nomor S.H., Notaris dan PPAT di Batang;
 - (4) Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Penggugat, luas $\pm 6860 \text{ m}^2$ (enam ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 199/1973 tanggal 28-07-1973 (dua puluh delapan Juni seribu



sembilan ratus tujuh puluh tiga), terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/II/11/JP/1999 pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat) dibuat dihadapan PPAT Ny. Fadiah Moegio Nomor S.H., Notaris dan PPAT di Batang;

(5) Sertifikat Hak Milik Nomor 14 atas nama Penggugat, luas $\pm 5330 \text{ m}^2$ (lima ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 240/1975 tanggal 08-04-1975 (delapan April seribu sembilan ratus tujuh puluh lima), terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 104/II/12/JP/1999 pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat) dibuat dihadapan PPAT Ny. Fadiah Moegio Nomor S.H., Notaris dan PPAT di Batang;

(6) Sertifikat Hak Milik Nomor 232, atas nama Penggugat, luas $\pm 2460 \text{ m}^2$ (dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 2261/1994 tanggal 23-08-1994 (dua puluh tiga Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), terletak Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 102/II/10/JP/1999 pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat) dibuat dihadapan PPAT Ny. Fadiah Moegiono, S.H., Notaris dan PPAT di Batang;

(7) Sertifikat Hak Milik Nomor 231 atas nama Penggugat, luas $\pm 18.300 \text{ m}^2$ (delapan belas ribu tiga ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor 2260/1994 tanggal 23-08-1994 (dua puluh tiga agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 101/II/9/JP/1999 pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat) dibuat dihadapan PPAT Ny. Fadiah Moegio Nomor S.H., Notaris dan PPAT di Batang;

Untuk selanjutnya 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya tersebut di atas mohon disebut sebagai objek tanah milik Penggugat;



2. Bahwa keabsahan kepemilikan Penggugat sebagaimana disebutkan pada *posita* angka 1 di atas, dikuatkan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang sebagai berikut:
 - (1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 93/V/L/2014 diterbitkan tanggal 21 Mei 2014 atas sebidang tanah Hak milik Nomor 5 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah seluas $\pm 6860 \text{ m}^2$;
 - (2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 98/V/L/2014 diterbitkan tanggal 21 Mei 2014 atas sebidang tanah Hak milik Nomor 11 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah seluas $\pm 6060 \text{ m}^2$;
 - (3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 94/V/L/2014 diterbitkan tanggal 21 Mei 2014 atas sebidang tanah Hak milik Nomor 14 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah seluas $\pm 5330 \text{ m}^2$;
 - (4) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 99/V/L/2014 diterbitkan tanggal 21 Mei 2014 atas sebidang tanah Hak milik Nomor 16 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah seluas $\pm 1710 \text{ m}^2$;
 - (5) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 97/V/L/2014 diterbitkan tanggal 21 Mei 2014 atas sebidang tanah Hak milik Nomor 17 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah seluas $\pm 3980 \text{ m}^2$;
 - (6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 96/V/L/2014 diterbitkan tanggal 21 Mei 2014 atas sebidang Tanah Hak milik Nomor 231 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah seluas $\pm 18.300 \text{ m}^2$;
 - (7) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 95/V/L/2014 diterbitkan tanggal 21 Mei 2014 atas sebidang Tanah Hak milik Nomor 232 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kandeman (dahulu Kecamatan Tulis), Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah seluas ± 2460 m²;

3. Bahwa sejak Tahun 1999 sampai dengan awal Tahun 2014 atau ± 15 (lima belas) tahun, hak kepemilikan Penggugat atas objek tanah milik Penggugat tersebut tidak pernah ada gangguan atau sengketa berupa apapun dengan segala bentuknya dari pihak manapun juga. Namun pada sekitar awal Tahun 2014, Penggugat terkejut bahwa di atas objek tanah milik Penggugat tersebut telah dilakukan tindakan dan perbuatan secara sewenang-wenang dengan tanpa izin, tanpa hak, dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat berupa :

- Penyerobotan objek tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat;
- Pengambilan dan pengeprasan tanah atas sebagian dari objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Para Tergugat;
- Perataan tanah dan penebangan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atas sebagian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Para Tergugat;
- Penguasaan, penempatan, dan penggunaan di atas sebagian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) sebagai "Base Camp Baching Plant" untuk kepentingan sepihak usaha Tergugat I;
- Perusakan terhadap fungsi tanah atas sebagian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Tergugat I;

4. Bahwa untuk memperjelas tindakan dan perbuatan Tergugat I di atas sebagian objek tanah milik Penggugat dan serta Tergugat II dan III di atas seluruh objek tanah milik Penggugat tersebut dalam *posita* angka 3 di atas, maka Penggugat *scan* sebagai berikut:

Operasional Pengeprasan dan perataan di atas sebagian objek tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat



Perataan sebagian objek tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat

Halaman 6 dari 49 Hal. Put. Nomor 3195 K/Pdt/2016

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)



5. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Para Tergugat tersebut dalam *posita* angka 3 dan 4 di atas, kemudian Penggugat mendatangi lokasi objek tanah milik Penggugat dan Kantor Kepala Desa Kandeman (Turut Tergugat I). Dalam pertemuan dengan Kepala Desa Kandeman (Turut Tergugat I), selain mempertanyakan mengenai kejelasan operasional dan perizinan penggunaan lahan objek tanah milik Penggugat oleh Tergugat I, Penggugat juga meminta dilakukan peralihan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) objek tanah milik Penggugat. Namun permintaan peralihan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dimaksud sampai dengan saat diajukan gugatan ini belum pernah ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat I;
6. Bahwa selanjutnya untuk mempertahankan hak kepemilikannya dan mencegah kerugian yang lebih besar atas segala tindakan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat di atas objek tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam *posita* angka 3 dan 4 di atas, maka Penggugat melaporkan Para Tergugat di Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah sesuai dan berdasarkan Laporan Polisi Nomor LP/B/417/XI/2014/JATENG/Reskrimum tertanggal 20 November 2014 atas dugaan tindak pidana melanggar ketentuan Pasal 406 dan Pasal 385 ayat (4) e KUHP;
7. Bahwa oleh karena batas-batas objek tanah milik Penggugat telah dirusak oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung-jawab, maka pada tanggal 12 November 2014, Penggugat mengajukan permohonan pengembalian batas kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batang *cq* Kepala Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan *cq* Seksi Pengukuran Bidang (Turut Tergugat II);
8. Bahwa kemudian setelah adanya Laporan Polisi sebagaimana tersebut dalam *posita* angka 6 di atas, akhirnya Penggugat dapat menghubungi Sdr. Budi Sarwono selaku Direktur Utama PT Bumi Redjo (Tergugat I);



Selanjutnya terjadi pertemuan pada tanggal 31 Desember 2014 bertempat di Hotel Semesta Semarang oleh antara Penggugat dengan Sdr. Budi Sarwono selaku Direktur Utama PT Bumi Redjo (Tergugat I). Dalam pertemuan dimaksud, Penggugat telah memperingatkan dan menyatakan dengan tegas dan jelas hal-hal sebagai berikut:

- Agar Tergugat I bertanggung-jawab atas segala tindakan dan perbuatannya terhadap sebageian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) sebagaimana diuraikan dan dijelaskan dalam *posita* angka 3 dan 4 di atas; dan serta
- Meminta kepada Tergugat I untuk segera menghentikan segala aktivitas usahanya di atas sebageian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17);

9. Bahwa sebagai tindak lanjut atas permohonan Penggugat untuk pengembalian batas-batas objek tanah milik Penggugat sebgaimana tersebut dalam *posita* angka 7 di atas, maka pada tanggal 27 November 2015, akan dilakukan pengukuran dan pengembalian batas-batas objek tanah milik Penggugat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II). Namun pada saat akan dilakukan pengukuran dan pengembalian batas-batas objek tanah milik Penggugat tersebut, yang dihadiri oleh Subdit II/Harda Bangtah pada Turut Tergugat III, kuasa hukum Penggugat, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat I. Kepala Desa Kandeman (Turut Tergugat I) menolak menjadi saksi dalam pengukuran dan pengembalian batas-batas objek tanah milik Penggugat oleh karena terdapat Surat Wadireskrimum Polda Jateng (Turut Tergugat III) Nomor B/718/I/2015/Ditreskrimum, tanggal 21 Januari 2015 mengenai "Mohon tidak melakukan perubahan SPPT PBB terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diduga plasu atau dipalsukan". Akibat dari penafsiran Turut Tergugat I yang keliru mengenai surat dimaksud, akhirnya proses pengukuran dan pengembalian batas-batas objek tanah milik Penggugat ditunda dan akan dilakukan sesuai waktu yang diberikan oleh Turut Tergugat I;
10. Bahwa selanjutnya atas Surat Wadireskrimum Polda Jateng (Turut Tergugat III) Nomor B/718/I/2015/Ditreskrimum, tanggal 21 Januari 2015 mengenai "Mohon tidak melakukan perubahan SPPT PBB terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diduga palsu atau dipalsukan" tersebut, maka Penggugat mengirimkan Surat Nomor 0450/AD/II/2015, tanggal 2 Februari 2015 kepada Turut Tergugat III mengenai perihal:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Keberatan Hukum atas Surat Wadireskrimum Polda Jateng Nomor B/718/I/2015/Ditreskrimum, tanggal 21 Januari 2015, mengenai perihal "Mohon tidak melakukan perubahan SPPT PBB terhadap Sertifikat Hak Milik yang diduga palsu atau dipalsukan";
 - (2) Permohonan kepastian hukum dan gelar perkara sehubungan dengan adanya:
 - Laporan Polisi Nomor LP/B/417/XI/2014/JATENG/Reskrimum, tanggal 20 November 2014 atas nama Pelapor Sdr. Herman Santoso;
 - Pengaduan Sdr. Kasbolah tanggal 2 Januari 2015 di Polda Jateng;
 - Surat Wadireskrimum Polda Jateng Nomor B/718/I/2015/Ditreskrimum, tanggal 21 Januari 2015;
11. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I belum juga memenuhi peringatan dan permintaan Penggugat sebagaimana tersebut dalam *posita* angka 8 di atas, maka akhirnya Penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu Para Advokat yang berkantor di *Law Office Dedi Suwasono dan Partners* Jalan Kimar I Nomor 236 Semarang, memberikan peringatan/teguran kepada Para Tergugat sesuai dan berdasarkan Surat Somasi Pertama dan Terakhir Nomor 0670/SOMASI/II/2015, tanggal 17 Februari 2015, surat peringatan mana yang pada intinya menuntut dan menyatakan kepada Para Tergugat hal-hal sebagai berikut:
- Melarang kegiatan atau aktivitas yang tidak sah berupa apapun dengan dasar apapun juga di atas objek tanah milik Penggugat serta segala sesuatu yang berada di atasnya;
 - Menghentikan segala kegiatan atau aktivitas yang tidak sah berupa apapun dan dengan dasar apapun juga di atas objek tanah milik Penggugat serta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya;
 - Meminta Para Tergugat untuk bertanggung jawab secara penuh dan tanggung renteng dengan segala akibat hukumnya atas kerugian baik materiil maupun immateriil yang timbul dan akan timbul kemudian atas objek tanah milik Penggugat serta segala sesuatu yang tertanam di atasnya, kerugian mana sampa saat gugatan ini diajukan diperkirakan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Tetapi sampai saat gugatan ini diajukan, tidak pernah ada balasan dari Para Tergugat dan tidak pernah ada iktikad baik yang ditunjukkan oleh Para Tergugat guna penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi secara kekeluargaan;

Halaman 9 dari 49 Hal. Put. Nomor 3195 K/Pdt/2016



12. Bahwa namun atas peringatan dan teguran dari Penggugat tersebut dalam *posita* angka 11 di atas, Tergugat I baik disengaja atau lalai tetap menjalankan aktivitasnya di objek tanah milik Penggugat. Sikap Tergugat I, II, dan III tersebut adalah sikap yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*) dan seolah-olah telah menganggap remeh hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia khususnya hak-hak kepemilikan Penggugat yang dilindungi oleh UUD 1945. Sikap mana ditunjukkan oleh Para Tergugat sebagai berikut ini:

Pendirian *Baching Plant* oleh Tergugat I



Operasional *Baching Plant* oleh Tergugat I



Angkutan Berat Tergugat I dalam Operasional *Baching Plant*



Alat-alat Berat Tergugat I dalam Operasional *Baching Plant*



Operasional *Batching Plant* Tergugat I



Pendirian *Base Camp* untuk *Batching Plant* Tergugat I





13. Bahwa atas rangkaian peristiwa hukum sebagaimana disebutkan pada *posita* angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, dan 12, di atas, dan demi melindungi hak-hak kepemilikan objek tanah milik Penggugat terhadap perbuatan melanggar hukum yang dilakukan secara semena-mena dan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang;

Issue Of Law:

Mengenai Hak Milik Atas Tanah

14. Bahwa berdasarkan rangkaian fakta hukum hak kepemilikan Penggugat terhadap objek tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam *posita* angka 1 dan 2 di atas, maka berdasarkan ketentuan perundang-undangan sebagai berikut:

14.1. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

14.2. Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:

(1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;

14.3. Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

14.4. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut



sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Maka jelas dan tegas berdasarkan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, Penggugat terbukti adalah pemilik/pemegang hak atas objek tanah milik Penggugat yang sah;

15. Bahwa guna menjunjung tinggi hak asasi manusia yang diatur dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka perlu dipahami ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai perlindungan atas hak kepemilikan Penggugat sebagaimana diatur dalam:

15.1. Pasal 28 G ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi:

(1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi;

15.2. Pasal 28 H ayat (4) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi:

(4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun;

16. Bahwa di dalam Sertifikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak, terkandung pula suatu Hak Kebendaan sebagaimana yang diuraikan oleh Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perdata: Hukum Benda*", Penerbit: Liberty, Yogyakarta, 1975, Halaman 24, beliau mengatakan sebagai berikut:

"Hak kebendaan (*zakelijkrecht*), ialah hak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga";

17. Bahwa berdasarkan apa yang telah Penggugat uraikan mengenai hak kepemilikan Penggugat atas objek tanah milik Penggugat, maka hak kepemilikan Penggugat tersebut harus dan wajib mendapatkan perlindungan hukum oleh hukum positif yang berlaku di Republik Indonesia; Mengenai Subjek Dan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan

18. Bahwa mengenai subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) perlu kiranya dipedomani ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:



- Pasal 1 angka 43 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah:

Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan;

- Pasal 78 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah:

(1) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan;

(2) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

19. Bahwa alas hak kepemilikan Penggugat sebagaimana tersebut dalam *posita* angka 1 dan 2 dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang terurai dalam *posita* angka 14 dikaitkan dengan penjelasan Penggugat dalam *posita* angka 18, maka jelas bahwa yang menjadi subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut:

- Subjek PBB adalah Penggugat;
- Objek PBB adalah objek tanah milik Penggugat;

Mengenai Perbuatan Melawan Hukum:

20. Bahwa berdasarkan rangkaian fakta hukum tersebut dalam *posita* angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, dan 13 kemudian dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang mengatur mengenai hak kepemilikan atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam *posita* angka 14, 15, 16, dan 17 serta subjek dan objek PBB tersebut dalam *posita* angka 18 dan 19 di atas, maka atas tindakan-tindakan dan perbuatan-perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang diuraikan sebagai berikut:

- Penyerobotan objek tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat;
- Pengambilan dan pengeprasan tanah atas sebageian dari objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Para Tergugat;



- Perataan tanah dan penebangan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atas sebaigian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Para Tergugat;
- Penguasaan, penempatan, dan penggunaan di atas sebaigian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) sebagai "Base Camp Baching Plant" untuk kepentingan sepihak usaha Tergugat I;
- Perusakan terhadap fungsi tanah atas sebaigian Objek Tanah Milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Tergugat I;
- Penolakkan Turut Tergugat I atas permintaan permohonan peralihan SPPT-PBB objek tanah milik Penggugat kepada Penggugat;
- Penolakkan sebagai saksi dalam pengukuran untuk pengembalian batas-batas objek tanah milik Penggugat oleh Turut Tergugat I;
- Pemberitahuan larangan untuk peralihan SPPT-PBB objek tanah milik Penggugat kepada Penggugat oleh Turut Tergugat III kepada Turut Tergugat I;

Maka perbuatan dan tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di atas seluruh atau sebaigian dari objek tanah milik Penggugat secara sewenang-wenang dan semena-mena yang secara nyata dan terang tanpa izin, persetujuan, dan alas hak apapun serta menolak peralihan SPPT-PBB atas objek tanah milik Penggugat adalah jelas dan tegas merupakan perbuatan melawan hukum;

21. Bahwa tindakan dan perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut telah sangat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

"Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

22. Bahwa rangkaian tindakan dan perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mana telah memenuhi secara mutlak dan absolut seluruh dari unsur-unsur ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang dapat diuraikan dan dijelaskan secara hukum sebagai berikut ini:

(1) Perbuatan dan tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan Negara Hukum (*rechtstaats*), berdasarkan ketentuan berikut:

- Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya;
 - Pasal 36 ayat (2) UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
 - Pasal 26 ayat (4) huruf d UU Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa *juncto* Pasal 16 huruf a UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik *juncto* Pasal 3 UU Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme;
 - Pasal 1 Angka 3 *juncto* Pasal Pasal 14 ayat (1) *juncto* Pasal 15 ayat (1) dan (2) *juncto* Pasal 16 UU Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- (2) Perbuatan dan tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat yang dijamin oleh hukum dan peraturan perundang-undangan, berdasarkan ketentuan
- Pasal 28G ayat (1) UUD 1945;
 - Pasal 29 ayat (1) *juncto* Pasal 36 ayat (1) dan (2) UU Nomor Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
- (3) Perbuatan dan tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah nyata bertentangan dengan kewajiban hukum (*law obligation*) Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, berdasarkan ketentuan:
- Pasal 28 J ayat (1) UUD 1945;
 - Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria *juncto*;
 - Pasal 1 Angka 20 *juncto* Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 29 huruf a, b, c, d, e, f Undang Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa;
 - Pasal 4 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia *juncto* Pasal 1 Angka 5 *juncto* Pasal 5 ayat (1) huruf KUHAP;
- (4) Perbuatan dan tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah nyata bertentangan dengan sikap yang baik dalam kehidupan bermasyarakat yang perlu memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*);
23. Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan di atas mengenai perbuatan melawan hukum, maka patut dan layak perbuatan Para Tergugat

Halaman 16 dari 49 Hal. Put. Nomor 3195 K/Pdt/2016



dan Para Turut Tergugat tersebut dinyatakan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini sebagai perbuatan melawan hukum;

Mengenai Kerugian Materiil Dan Imateriil

24. Bahwa atas rangkaian perbuatan melawan hukum Para Tergugat di atas sebagian atau seluruh dari objek tanah milik Penggugat dan serta perbuatan dan tindakan Para Turut Tergugat sebagaimana telah Penggugat jelaskan di atas, maka jelas dan nyata bahwa Penggugat telah menderita kerugian baik materiil dan immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Yang berupa:

1. Kerugian ekonomi Penggugat seandainya apabila objek tanah milik Penggugat tersebut disewakan kepada pihak ketiga dari tanggal 25 Agustus 1999 sampai dengan tanggal Agustus 2014:
 - Apabila harga sewa objek tanah milik Penggugat adalah sebesar Rp300.000.000,00 per tahun;
 - Maka total selama rentang waktu dimaksud kerugian Penggugat menjadi Rp300.000.000,00 x 15 tahun adalah sebesar : Rp4.500.000.000,00;
2. Kerugian atas hilangnya pohon-pohon dan tanaman lain yang tumbuh di atas tanah objek Penggugat yang apabila ditaksir sebesar : Rp100.000.000,00;
3. Kerugian atas hilangnya kubikasi tanah yang diambil sebagai akibat dari perataan objek tanah milik Penggugat adalah sebesar : Rp250.000.000,00;
4. Kerugian atas hilangnya tingkat kesuburan objek tanah milik Penggugat sebagai dampak operasional *Baching Plant* Tergugat I : Rp1.000.000.000,00;



adalah sebesar

5. Biaya transportasi pengurusan perkara, bea materai dan surat menyurat adalah sebesar : Rp250.000.000,00;
 6. Biaya Advokat dalam pengurusan perkara in litis; : Rp250.000.000,00;
- Total kerugian materiil adalah sebesar : Rp6.350.000.000,00;

b. Kerugian immateriil:

Yang berupa:

- Hilangnya kesempatan untuk berusaha dan mengusahakan objek tanah milik Penggugat dimaksud untuk kepentingan dan keuntungan ekonomi bagi Penggugat dan keluarganya;
- Perasaan terhina, trauma, pandangan negatif dari masyarakat luas serta waktu yang terbuang yang semestinya bisa untuk mengerjakan pekerjaan lainnya terhadap Penggugat;
- Perasaan dilecehkan dan dinjak-injak harga diri dan kehormatan Penggugat;
- Hilangnya jaminan perlindungan atas hak-hak dasarnya sebagai Warga Negara Indonesia;
- Hilangnya kesempatan Penggugat untuk ikut serta melaksanakan kewajiban perpajakan atas objek tanah milik Penggugat;

Secara keseluruhan apabila ditaksir sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat baik secara materiil maupun immateriil secara nyata telah dilakukan di atas objek tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat yang apabila dijumlahkan adalah sebesar Rp26.350.000.000,00 (dua puluh enam miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng dengan perbandingan sebagai berikut:

- Tergugat I sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari Rp26.350.000.000,00 adalah sebesar Rp19.762.500.000,00;
- Tergugat II sebesar 24% (dua puluh empat persen) dari Rp26.350.000.000,00 adalah sebesar Rp6.324.000.000,00;
- Tergugat III sebesar 1% (satu persen) dari Rp26.350.000.000,00 adalah sebesar Rp263.500.000,00;



Mengenai Sita Jaminan:

25. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat ini agar tidak sia-sia atau illusoir di kemudian hari dan di samping pula adanya kekhawatiran yang sangat beralasan atas tindakan Para Tergugat untuk menghindari kewajibannya melaksanakan bunyi putusan dengan cara mengalihkan asset-asset/harta kekayaan milik Para Tergugat kepada pihak ketiga, maka berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Batang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan/*conservatoir beslag* (CB) terlebih dahulu atas asset-asset/harta kekayaan Para Tergugat berupa barang tidak bergerak sampai sejumlah cukup untuk menjamin gugatan ini, yaitu:

Sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, seluas $\pm 1.000 \text{ m}^2$ (seribu meter persegi) yang terletak di Jalan D.I. Pandjaitan Nomor 7, Banjarnegara, Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya D.I. Pandjaitan;
- Selatan : Rumah kampung;
- Timur : Jalan K.H. Agus Salim;
- Barat : rumah Haji Anwar;

Mengenai *Dwangsom*:

26. Bahwa jika dikemudian hari ternyata Para Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan Majelis Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, kami mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan Majelis Hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*);

Mengenai Putusan Serta Merta:

27. Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan pada surat bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 180 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, maka Penggugat berhak mohon agar putusan nanti dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat mohon *verzet* atau banding ataupun kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;

Mengenai Biaya Perkara:



28. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat maka pantas dan layak kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Petitum:

Dalam Tindakan Pendahuluan:

1. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan segala aktivitas yang berhubungan dengan usahanya dan mengeluarkan semua alat-alat berat yang diletakkan dan ditempatkan serta mengeluarkan seluruh pegawai dan karyawan Tergugat I dari sebagian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17);

2. Meletakkan sita jaminan/*conservatoir beslag* (CB) atas:

Sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, seluas $\pm 1.000 \text{ m}^2$ (seribu meter persegi) yang terletak di Jalan D.I. Pandjaitan Nomor 7, Banjarnegara, Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya D.I. Pandjaitan;
- Selatan : Rumah kampung;
- Timur : Jalan K.H. Agus Salim;
- Barat : Rumah Haji Anwar;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan secara hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan Pengadilan Negeri Batang adalah sah dan berharga;

3. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan dan perbuatan Para Tergugat yang dilakukan secara sewenang-wenang dengan tanpa izin, tanpa hak, dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat di atas sebagaian atau seluruh dari objek tanah milik Penggugat berupa:

- Penyerobotan objek tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat;
- Pengambilan dan pengeprasan tanah atas sebagaian dari objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Para Tergugat;
- Perataan tanah dan penebangan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atas sebagaian objek tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat;



- Penguasaan, penempatan, dan penggunaan di atas sebagian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) sebagai "Base Camp Baching Plant" untuk kepentingan usaha Tergugat I;
- Perusakan terhadap fungsi tanah atas sebagian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Tergugat I;

Adalah merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

4. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan dan tindakan Turut Tergugat I yang menolak memberikan persetujuan atas peralihan SPPT-PBB adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan dan tindakan Turut Tergugat III yang mengeluarkan Surat Wadireskrimum Polda Jateng Nomor B/718//2015/Ditreskrimum, Tanggal 21 Januari 2015 mengenai "Mohon tidak melakukan perubahan SPPT PBB terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diduga palsu atau dipalsukan" adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan dan tindakan Para Tergugat di atas sebagian atau seluruh dari objek tanah milik Penggugat telah secara nyata menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik kerugian materiil dan atau immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:

Yang berupa:

 1. Kerugian ekonomi Penggugat seandainya apabila objek tanah milik Penggugat tersebut disewakan kepada pihak ketiga dari tanggal 25 Agustus 1999 sampai dengan tanggal Agustus 2014:
 - Apabila harga sewa objek tanah milik Penggugat adalah sebesar Rp300.000.000,00 per tahun;
 - Maka total selama rentang waktu dimaksud kerugian Penggugat menjadi Rp300.000.000,00 x 15 tahun adalah sebesar : Rp4.500.000.000,00;



2. Kerugian atas hilangnya pohon-pohon dan tanaman lain yang tumbuh di atas tanah objek Penggugat yang apabila ditaksir sebesar : Rp100.000.000,00;
 3. Kerugian atas hilangnya kubikasi tanah yang diambil sebagai akibat dari perataan objek tanah milik Penggugat adalah sebesar : Rp250.000.000,00;
 4. Kerugian atas hilangnya tingkat kesuburan objek tanah milik Penggugat sebagai dampak operasional *baching plant* Tergugat I adalah sebesar : Rp1.000.000.000,00;
 5. Biaya transportasi pengurusan perkara, bea materai dan surat menyurat adalah sebesar : Rp250.000.000,00;
 6. Biaya Advokat dalam pengurusan perkara *in litis*; : Rp250.000.000,00;
- Total kerugian materil adalah sebesar : Rp6.350.000.000,00;

b. Kerugian Immateriil:

Yang berupa:

- Hilangnya kesempatan untuk berusaha dan mengusahakan objek tanah milik Penggugat dimaksud untuk kepentingan dan keuntungan ekonomi bagi Penggugat dan keluarganya;
- Perasaan terhina, trauma, pandangan negatif dari masyarakat luas serta waktu yang terbuang yang semestinya bisa untuk mengerjakan pekerjaan lainnya terhadap Penggugat;
- Perasaan dilecehkan dan dinjak-injak harga diri dan kehormatan Penggugat;
- Hilangnya jaminan perlindungan atas hak-hak dasarnya sebagai Warga Negara Indonesia;
- Hilangnya kesempatan Penggugat untuk ikut serta melaksanakan kewajiban perpajakan atas objek tanah milik Penggugat;

Secara keseluruhan apabila ditaksir sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat baik secara materil maupun immateriil secara nyata telah dilakukan di atas objek tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat yang apabila dijumlahkan adalah sebesar Rp26.350.000.000,00 (dua



puluh enam miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng dengan perbandingan sebagai berikut:

- Tergugat I sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari Rp26.350.000.000,00 adalah sebesar Rp19.762.500.000,00;
 - Tergugat II sebesar 24% (dua puluh empat persen) dari dari Rp26.350.000.000,00 adalah sebesar Rp6.324.000.000,00;
 - Tergugat III sebesar 1% (satu persen) dari Rp26.350.000.000,00 adalah sebesar Rp263.500.000,00;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil dan/atau immateriil sebesar Rp19.762.500.000,00 (sembilan belas miliar tujuh ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak 1 (satu) minggu setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai;
 8. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan/atau immateriil sebesar Rp6.324.000.000,00 (enam miliar tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak 1 (satu) minggu setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai;
 9. Menghukum Tergugat III untuk membayar kerugian materiil dan/atau immateriil sebesar Rp263.500.000,00 (dua ratus enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak 1 (satu) minggu setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai;
 10. Menghukum Tergugat I untuk menghentikan segala aktivitas yang berhubungan dengan usahanya dan mengeluarkan semua alat-alat berat yang diletakkan dan ditempatkan serta mengeluarkan seluruh pegawai dan karyawan Tergugat I dari sebagian objek tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah;
 11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat untuk setiap hari apabila Para Tergugat lalai tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat, dengan seketika dan tunai;
 12. Menyatakan secara hukum keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat mohon *verzet*, banding, kasasi ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;



13. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul karena gugatan ini;

Atau apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang berpendapat lain, demi peradilan yang baik, peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila, dan UUD 1945, serta semangat penegakkan hukum dalam era reformasi hukum (*ex aquo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum Para Tergugat memajukan tanggapan terhadap Pokok Perkara dengan ini Para Tergugat mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat;
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat, adalah objek yang sama dalam Perkara Perdata Nomor 11/Pdt.G/2015/ PN Btg. yang sebelumnya adalah Perkara Nomor 05/Pdt.G/2015/PN Btg. hingga saat ini masih dalam proses sengketa kepemilikan dan belum mempunyai kekuatan hukum, yang mana dalam Perkara Perdata Nomor 11/Pdt.G/2015/ PN Btg. Tergugat II dan Tergugat III dalam kedudukannya sebagai Para Penggugat sedangkan Penggugat sebagai Tergugat;
3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas selaku Penggugat, karena *a quo* gugatan yang diajukan adalah seperti perihal surat gugatan yakni gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tidak terbukti, mengingat perkara *a quo* masih berjalan dan belum putus serta belum mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, karena Penggugat tidak dapat menjelaskan letak objek sengketa secara benar dengan batas-batasnya, yakni:
 - a. Tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17, Luas \pm 3980 m² yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman, Kabupaten Batang;
 - b. Tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 16, Luas \pm 1710 m² yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman, Kabupaten Batang;
 - c. Tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11, Luas \pm 6060 m² yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman, Kabupaten Batang;
 - d. Tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5, Luas \pm 6860 m² yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman, Kabupaten Batang;



- e. Tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 14, Luas \pm 5330 m² yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman, Kabupaten Batang;
- f. Tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 232, Luas \pm 2460 m² yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman, Kabupaten Batang. Tanah tersebut dalam sertifikat;
- g. Hak Milik Nomor 231, Luas \pm 18.300 m² yang terletak di Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman, Kabupaten Batang;

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Eksepsi *diskualifikatoir*; Turut Tergugat I tidak memiliki kualifikasi hukum/*legal standing* sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*;

1.1 Bahwa Penggugat telah meletakkan kedudukan Turut Tergugat I sebagai subjek gugatan yang dinyatakan terdiri dari aparat pemerintahan/pejabat publik mulai dari pemerintah tingkat pusat sampai dengan pemerintah tingkat desa, yang kemudian merepresentasikan keseluruhannya kepada Kepala Daerah Pemerintah Kabupaten Batang (Bupati Batang) *vide* halaman 2 gugatan yang menyatakan sebagai berikut:

"1 Nama : Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Dalam Negeri *cq* Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah *cq* Pemerintah Daerah Kabupaten Batang *cq* Kecamatan Kandeman *cq* Kepala Desa Kecamatan Kandeman Kabupaten Batang yang dalam hal ini diwakili oleh Kepala Pemerintah Daerah kabupaten Batang";

1.2 Bahwa dalil Penggugat yang meletakkan kedudukan Turut Tergugat I kepada Kepala Daerah Kabupaten Batang (Bupati Batang) sebagaimana di tersebut Angka 1.1. ternyata tidak sinkron dengan peristiwa hukum yang diuraikan dalam keseluruhan *posita* dalam kedudukan subjek Turut Tergugat I yang dimaksud dalam *petitum*, *vide* halaman 5-6 *posita* angka 3 yang menyatakan sebagai berikut: "Bahwa atas tindakan dan perbuatan Para Tergugat tersebut dalam *posita* angka 3 dan 4 di atas, kemudian Penggugat mendatangi lokasi objek tanah milik Penggugat dan Kantor Kepala Desa Kandeman (Turut Tergugat I), selain mempertanyakan mengenai kejelasan operasional dan perizinan penggunaan lahan objek tanah milik Penggugat oleh Tergugat I, Penggugat juga meminta dilakukan



peralihan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Temtang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) objek tanah milik Penggugat. Namun permintaan peralihan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dimaksud sampai dengan saat diajukan gugatan ini belum pernah ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat;

Vide Halaman 6 *posita* angka 9 menyatakan sebagai berikut:

"Kepala Desa Kandeman (Turut Tergugat I) menolak menjadi saksi dalam pengukuran dan pengembalian batas-batas objek tanah milik Penggugat.....dst.;

Vide Halaman 13 *posita* angka 20. menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa berdasarkan rangkaian fakta hukum .dst., sebagai berikut: Penyerobotan dst.;

Penolakan Turut Tergugat I atas permintaan permohonan peralihan SPPT-PBB objek tanah milik Penggugat kepada Penggugat;

- Penolakan sebagai saksi dalam pengukuran untuk pengembalian batas-batas objek tanah milik Penggugat oleh Turut Tergugat I;
- Pemberitahuan, dan seterusnya..;

Vide Halaman 18 *petitum* angka 4, menyatakan sebagai berikut:

"Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan dan tindakan Turut Tergugat I yang menolak memberikan persetujuan atas peralihan SPPT PBB adalah merupakan perbuatan melawan hukum";

1.3 Bahwa dalam peristiwa hukum gugatan. yang diuraikan dalam *posita* gugatan sebagaimana Angka 1.2 di atas telah jelas dan nyata bahwa Aparat Pemerintah/Pejabat Pemerintahan yang berlaku dan bertindak dalam rangkaian peristiwa hukum tersebut adalah Kepala Desa Kandeman sehingga telah terjadi ketidaksinkronan dengan *petitum* yang menyatakan bahwa perbuatan dan tindakan dilakukan oleh Kepala Pemerintah Daerah Kabupaten Batang (selaku Turut Tergugat I);

1.3 Bahwa seharusnya Penggugat dapat lebih memahami dan mencermati mengenai bagaimana perbedaan struktur, ruang lingkup dan kewenangan Pemerintahan khususnya antara Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa, yang masing-masing diatur dalam Undang-Undang yang berbeda, yaitu Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah serta Undang Undang Nomor 6 tentang Pemerintahan Desa. Bahwa memang



benar terdapat hubungan hirarki antara pemerintah daerah dengan pemerintah desa namun bukan berarti bahwa Pemerintah Desa adalah representasi dari Pemerintah Kabupaten, terutama dalam hal ini terkait materi gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, karena baik daerah maupun desa masing-masing mempunyai ruang lingkup organisasi, kewenangan dan mekanisme pemerintahan tersendiri;

1.4 Bahwa demikian pula ketika sampai pada objek dan *petitum* gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat I yaitu permohonan peralihan SPPT PBB objek tanah milik Penggugat, sangat perlu untuk dipertanyakan, antara lain:

- a. Kepada Pejabat Pemerintahan manakah sebenarnya materi gugatan tersebut diajukan, Kepala Daerah Pemerintah Kabupaten Batang (Bupati Batang) atau Kepala Desa Kandeman?;
- b. Apabila ditujukan kepada Bupati Batang, telah jelas dan nyata tidak ada satupun menyebut dalam *posita* peristiwa hukum tindakan yang dilakukan Bupati Batang atau dalam hal ini Perangkat Daerah/ Pejabat Pemerintahan bawahannya dalam lingkup Pemerintah Kabupaten Batang;
- c. Apabila ditujukan kepada Kepala Desa Kandeman, maka gugatan telah salah alamat, karena sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang Pajak Bumi dan Bangunan, antara lain Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 19 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan serta Peraturan Bupati Batang Nomor 87 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan Kabupaten Batang, yang mempunyai kewenangan mengelola dan memungut pajak bumi dan bangunan termasuk didalamnya pengurusan peralihan SPPT-PBB adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Batang bukan Pemerintah Desa/Kepala Desa Kandeman;

1.5 Bahwa adanya ketidaksinkronan antara *posita* dan *petitum* terkait subjek gugatan sebagai Turut Tergugat I sehingga menjadi tidak jelas siapakah Pejabat Pemerintahan yang berkedudukan sebagai Turut Tergugat I serta ketidakmampuan Penggugat mendalilkan secara jelas dan berdasar hukum mengenai perbuatan melawan



hukum seperti apa yang dilakukan Turut Tergugat I maka Turut Tergugat I tidak memenuhi kualifikasi hukum atau *legal standing* yang cukup untuk masuk sebagai pihak dalam gugatan *a quo* dan dengan demikian sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara menyatakan dalam gugatan bahwa Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

2. Eksepsi deklinatori; Kompetensi Hakim Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili:

2.1. Bahwa dalam *petitum* angka 4 sebagaimana diuraikan pada angka 1.2 di atas, Penggugat menyatakan perbuatan dan tindakan Turut Tergugat I yang menolak memberikan persetujuan atas peralihan SPPT-PBB adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

2.2. Bahwa perbuatan dan tindakan Turut Tergugat I yang dimaksud pada Angka 2.1. di atas adalah dalam kapasitas sebagai Pejabat Pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan, sehingga masuk dalam lingkup hukum administrasi pemerintahan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan tentang administrasi pemerintahan. Dalam hal ini apabila ada pihak/warga masyarakat yang merasa dirugikan atas perbuatan, tindakan dan atau keputusan Pejabat Administrasi maka dapat mengajukan upaya administratif sebagaimana diatur dalam Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU 30/2014") serta juga dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah ("UU 5/1986");

Vide Alinea 4 Penielasan Umum Undang Undang 30/2014, berbunyi sebagai berikut

"Ketentuan penyelenggaraan Pemerintahan tersebut diatur dalam sebuah Undang-undang yang disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menjamin hak-hak dasar dan memberikan perlindungan kepada Warga Masyarakat serta menjamin penyelenggaraan tugas-tugas Negara.....dst.;

Vide Alinea 5 Penielasan Umum Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014, berbunyi sebagai berikut:



"Dalam rangka memberikan jaminan perlindungan kepada setiap warga masyarakat maka undang-undang ini memungkinkan warga masyarakat mengajukan keberatan dan banding terhadap keputusan dan/atau tindakan, kepada Badan dan/atau pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang bersangkutan. Warga masyarakat juga dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan dan/atau tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, karena undang-undang ini mempakakan hukum materiil dari sistem Peradilan Tata Usaha Negara";

Vide alinea 5 Penjelasan Umum Undang Undang 5/1986 berbunyi sebagai berikut:

"Dengan demikian, Peradilan Tata Usaha Negara merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman yang ditugasi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa dalam bidang Tata Usaha Negara dst";

Vide alinea 6 Penjelasan Umum Undang Undang 5/1986 berbunyi sebagai berikut:

"Sesuai dengan maksudnya maka sengketa itu haruslah mempakakan sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dianggap melanggar hak orang atau badan hukum perdata";

2.3. Bahwa tindakan Turut Tergugat I sebagaimana didalilkan Penggugat dengan melakukan penolakan memberikan persetujuan atas peralihan SPPT PBB adalah dalam kapasitas dan kategori sebagai Pejabat Administrasi Pemerintahan/Tata Usaha Negara dalam melakukan tindakan dan atau suatu keputusan sebagaimana dimaksud dalam UU 30/2014 serta Undang Undang 5/1986. Dalam hal ini tindakan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam gugatan tidaklah memiliki muatan syarat untuk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dikarenakan kekeliruan pengadilan dalam mengadili (*compentecie attributief*), sehingga sehingga mohon sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan Turut Tergugat



I dikeluarkan sebagai pihak karena pengadilan tidak berwenang mengadili;

Eksepsi Turut Tergugat III:

1. Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* karena Turut Tergugat III yang ditunjuk dalam gugatan tidak ada relevansinya dengan pokok (objek) gugatan, adapun alasannya adalah:
 - a. Bahwa Penggugat telah menentukan objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum;
 - b. Bahwa baik Turut Tergugat III bukan sebagai pejabat yang terkait dengan objek sengketa dimaksud, oleh karena itu penunjukkan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam permohonan perbuatan melawan hukum adalah tidak relevan;
2. Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* (kabur) karena antara *posita* dengan *petitum* tidak ada relevansinya, adapun alasannya adalah:
 - a. Bahwa Penggugat dalam *positanya* telah menceritakan tindakan Turut Tergugat III dalam kapasitas sedang melaksanakan rangkaian tugas penyidikan;
 - b. Bahwa dalam *petitumnya* Penggugat memohon supaya Ketua Pengadilan Negeri Batang menyatakan secara hukum bahwa perbuatan dan tindakan Turut Tergugat III yang mengeluarkan Surat Wadirreskrimum Polda Jateng Nomor B./718/I/2015/Ditreskrimum tanggal 21 Januari 2015 mengenai permohonan tidak melakukan perubahan SPPT PBB terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diduga palsu atau dipalsukan adalah perbuatan melawan hukum;
 - c. Bahwa Petitum Penggugat yang mempersoalkan proses penyidikan di depan Majelis Hakim sidang perdata adalah sangat keliru dan tidak benar karena ranah dan dasar hukumnya berbeda. Penyidikan menggunakan ranah hukum acara pidana yang tunduk pada Undang Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHAP sedangkan proses pemeriksaan perdata merupakan ranah hukum perdata (KUHPperdata) dan hukum acara perdata (HIR);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batang telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Btg., tanggal 2 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I;
- Menolak eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp3.724.000,00 (tiga juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 70/PDT/2016/PT SMG tanggal 21 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Btg. *juncto* Nomor 70/Pdt/2016/PT Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Tergugat I pada tanggal 28 Juli 2016;
- Tergugat II, III masing-masing pada tanggal 30 Juni 2016;
- Turut Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 30 Juni 2016;
- Turut Tergugat III pada tanggal 18 Juli 2016;

Kemudian Tergugat I, II dan Turut Termohon Kasasi III masing-masing mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang pada tanggal 16 Agustus 2016 dan 24 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 31 dari 49 Hal. Put. Nomor 3195 K/Pdt/2016



1. Keberatan Hukum Pertama:

Judex Facti Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku oleh karena terdapat saling pertentangan (kontradiksi) antara pertimbangan hukum yang satu dengan yang lainnya:

1.1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusan *a quo* Halaman 68 Paragraf Kelima, telah mempertimbangkan secara hukum sebagai berikut ini:

“Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan setempat menurut Pengadilan Tinggi tidak perlu dilakukan, karena selain tanah sengketa sudah bersertifikat, Pengadilan Tinggi terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang menjadi dasar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama”;

Kemudian dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusan *a quo* Halaman 68 Paragraf Keenam, telah mempertimbangkan secara hukum sebagai berikut ini:

“Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam poin 2 (dua) eksepsi Terbanding I/Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek tanah dalam perkara ini masih dalam proses sengketa kepemilikan dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg. antara Terbanding II/Tergugat II/Tergugat III selaku Penggugat melawan Pembanding/Penggugat selaku Tergugat dan eksepsi tersebut tidak dilakukan bantahan dengan alasan secara jelas oleh Pembanding/Penggugat, dengan demikian adalah benar bahwa kepemilikan terhadap objek tanah yang dimaksud dalam perkara ini masih belum jelas, oleh karena itu tuntutan Pembanding/Penggugat agar perbuatan Para Terbanding/Para Tergugat terhadap objek tanah tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah masih sangat prematur, dengan demikian adalah benar dan tepat gugatan Pembanding/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah membenarkan bahwa objek tanah milik Pemohon Kasasi sudah bersertifikat namun dalam pertimbangan hukumnya yang lain telah menanggapi bahwa kepemilikan terhadap objek tanah milik Pemohon Kasasi masih belum jelas;

1.2. Bahwa sebagaimana dikemukakan dalam pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Halaman 68 Paragraf Kelima di atas, telah menolak secara tegas dan jelas perihal permohonan pemeriksaan



setempat (*gerechtelijke plaatsopneming/descente*) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding, dengan alasan karena objek tanah milik Pemohon Kasasi sudah bersertifikat sehingga didalamnya memuat Gambar Situasi/Surat Ukur Tanah yang sudah dengan tegas dan jelas memuat batas-batas tanah objek tanah milik Pemohon Kasasi. Bahwa hal mana telah sejalan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

1.3. Bahwa kemudian apabila dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Halaman 68 Paragraf Keenam di atas, maka tampak jelas dan terang bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut telah saling bertentangan oleh karena menyebutkan bahwa "kepemilikan objek tanah milik Pemohon Kasasi belum jelas";

1.4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan: Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Sehingga sepanjang Sertifikat objek tanah milik Pemohon Kasasi masih merupakan atas nama Pemohon Kasasi, maka sudah jelas dan berdasarkan hukum bahwa kepemilikan objek tanah milik Pemohon Kasasi tersebut adalah sah milik Pemohon Kasasi;

1.5. Bahwa dengan demikian, putusan *a quo* telah mengandung saling pertentangan antar pertimbangan hukumnya tersebut harus dibatalkan karena merupakan kategori putusan yang salah menerapkan hukum. Mengenai hal tersebut, diamini pula oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, 2009, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hal. 335, yang mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

Halaman 33 dari 49 Hal. Put. Nomor 3195 K/Pdt/2016



“Jika diperhatikan putusan–putusan kasasi sejak dulu, putusan *Judex Facti* yang mengandung saling pertentangan selalu dikategorikan putusan yang salah menerapkan hukum. Mengenai ruang lingkup putusan mengandung saling pertentangan yang dapat dikategorikan kesalahan penerapan hukum meliputi:

- Saling pertentangan antara satu pertimbangan dengan pertimbangan lainnya;
- Saling pertentangan antara pertimbangan dengan berita acara persidangan, atau;
- Saling pertentangan antara pertimbangan dengan amar putusan;

1.6. Bahwa hal mana dikuatkan dan didukung pula oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3538 K/Pdt/1984 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palu oleh alasan adanya kontradiksi dalam pertimbangan sebagai berikut:

“Pada salah satu bagian, Pengadilan Tinggi mengemukakan pertimbangan dalil gugatan gadai yang diajukan gugatan telah terbukti. Akan tetapi, pada pertimbangan lain, dalil gugatan yang telah terbukti itu dianulir lagi berdasarkan alasan, tidak ada bukti tertulis yang menyatakan tanah terperkara milik ayah Penggugat, sehingga Pengadilan Tinggi menyimpulkan dalil dan tuntutan gadai dapat dikabulkan tetapi hak kepemilikan ditolak. Menurut Mahkamah Agung pertimbangan semacam itu sangat ganjil dan tidak masuk akal. Secara logika, apabila dalil gadai tanah telah terbukti dan dikabulkan, dengan sendirinya menurut hukum (*van rechtswege, ipso jure*), Penggugatlah pemiliknya”;

1.7. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut, maka layak dan pantas apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dan kemudian memeriksa serta mengadili sendiri perkara *a quo*;

2. Keberatan Hukum Kedua:

Judex Facti Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum dengan mempertimbangkan bahwa gugatan Pemohon Kasasi prematur/belum waktunya diajukan;

2.1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam Putusan *a quo* Halaman 68 Paragraf Keenam, telah mempertimbangkan secara hukum sebagai berikut ini:



“Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam poin 2 (dua) eksepsi Terbanding I/Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek tanah dalam perkara ini masih dalam proses sengketa kepemilikan dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg. antara Terbanding II/Tergugat II/Tergugat III selaku Penggugat melawan Pembanding/Penggugat selaku Tergugat dan eksepsi tersebut tidak dilakukan bantahan dengan alasan secara jelas oleh Pembanding/Penggugat, dengan demikian adalah benar bahwa kepemilikan terhadap objek tanah yang dimaksud dalam perkara ini masih belum jelas, oleh karena itu tuntutan Pembanding/Penggugat agar perbuatan Para Terbanding/para Tergugat terhadap objek tanah tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah masih sangat prematur, dengan demikian adalah benar dan tepat gugatan Pembanding/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut di atas, telah secara jelas dan tegas menyatakan yang pada intinya bahwa “Gugatan Pemohon Kasasi prematur karena kepemilikan terhadap objek tanah milik Pemohon Kasasi masih dalam proses sengketa kepemilikan dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg.”;

2.2. Bahwa tolak ukur *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam pertimbangannya sebagaimana disebut di atas adalah oleh adanya gugatan perdata perbuatan melawan hukum yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg., tertanggal 14 April 2015 dengan pihak-pihak sebagai berikut:

- Termohon Kasasi II dan III sebagai sebagai Para Penggugat dalam perkara *in casu*;
- Pemohon Kasasi sebagai Tergugat V dalam perkara *in casu*;

2.3. Bahwa apabila kemudian apabila gugatan *a quo* dari Pemohon Kasasi yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang berdasarkan Register Perkara Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Btg., tertanggal 25 Maret 2015 dihubungkan dengan gugatan Termohon Kasasi II dan III yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg., tertanggal 14 April 2015 tersebut, maka tampak sangat jelas bahwa gugatan *a quo* mendahului pendaftaran dan pemeriksaan perkara gugatan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi II dan III di atas;



2.4. Bahwa hal mana juga dipertegas dengan dijatuhkannya putusan terhadap perkara *a quo* oleh Pengadilan Negeri Batang dengan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Btg., tanggal 2 Desember 2015, sedangkan gugatan Para Termohon Kasasi II dan III *in casu* dijatuhkan putusannya oleh Pengadilan Negeri Batang dengan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg. tertanggal 20 Januari 2016;

2.5. Bahwa dengan demikian, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah sangat keliru dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum dengan menjatuhkan putusan bahwa gugatan *a quo* tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan pertimbangan bahwa gugatan *a quo* prematur/belum waktunya diajukan;

2.6. Bahwa mengenai kualifikasi gugatan yang prematur/belum waktunya diajukan dapat disimak dan dicermati dari beberapa pendapat ahli sebagai berikut:

– M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, 2004, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 457, yang mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

“*Exceptio dilatoria* berupa gugatan Penggugat belum dapat diterima berdasarkan untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan, karena masih sangat prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

- Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian, belum sampai, atau;
- Batas waktu untuk menggugat belum sampai karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur”;

– Dr. Lilik Mulyadi, S.H., M.H., dalam bukunya *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, 2009, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 228, yang mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

“*Eksepsi dilatoir* yaitu eksepsi yang bertitik tolak pada ketentuan hukum material dan mempunyai sifat menunda agar perkara jangan diteruskan. Adapun alasan yang dapat dikemukakan dalam eksepsi *dilatoir*, yaitu dapat berupa surat gugatan belum waktunya diajukan (prematurnya); Misalnya dalam kasus utang-piutang di mana utang tersebut belum jatuh tempo karena Penggugat/Para Penggugat pernah melakukan penundaan pembayaran sehingga



tuntutan tersebut belum dapat dikabulkan atau pula masih dalam proses mendapat perdamaian (*accord*”);

- Darwin Prinst, S.H., *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, 2002, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 170, yang mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

“*Dilatoire exceptie* adalah tangkisan yang tidak menyangkut gugatan pokok sama sekali. Eksepsi itu hanya mengemukakan sesuatu, yang dengan itu menjadikan gugatan pokok itu tidak akan berhasil. Misalnya, benar Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat, tetapi belum jatuh tempo (perpanjangan jangka waktu pembayaran) atau gugatannya diajukan secara prematur”;

- Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, 1997, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal. 39, yang mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

“Eksepsi *dilatoir* adalah eksepsi yang menyatakan, bahwa gugatan Penggugat belum dapat dikabulkan, misalnya oleh karena Penggugat telah memberikan penundaan pembayaran”;

2.7. Bahwa berdasarkan beberapa pendapat ahli sebagaimana disebutkan pada *posita* angka 2.6. di atas, maka tampak adanya kualifikasi gugatan prematur/belum waktunya diajukan lebih tepat diajukan pada kasus-kasus gugatan perdata berdasarkan gugatan ingkar janji/cidera janji (*wanprestasi*) oleh karena adanya perikatan berdasarkan perjanjian yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya dari Pasal 1243 KUHPerdata, dibanding diterapkan pada kasus-kasus gugatan perdata yang didasarkan pada adanya gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata;

2.8. Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* disusun berdasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Btg., tertanggal 25 Maret 2015, sebagai berikut:

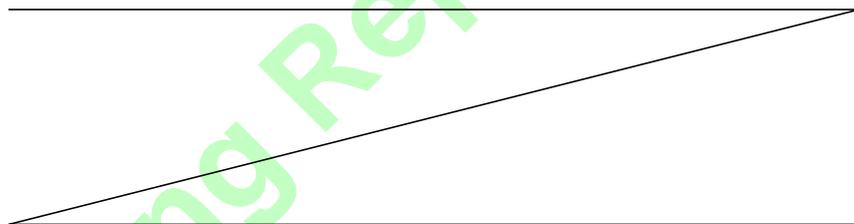
- Penyerobotan objek tanah milik Pemohon Kasasi oleh Para Tergugat;
- Pengambilan dan pengeprasan tanah atas sebageaian dari objek tanah milik Pemohon Kasasi (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Para Tergugat;

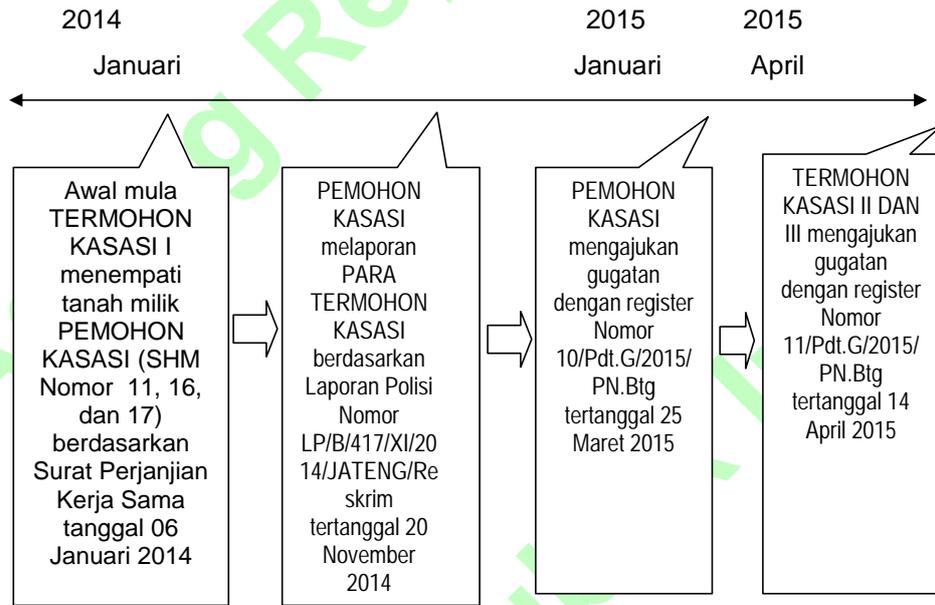


- Perataan tanah dan penebangan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atas sebagaimana objek tanah milik Pemohon Kasasi (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Para Tergugat;
- Penguasaan, penempatan, dan penggunaan di atas sebagaimana objek tanah milik Pemohon Kasasi (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) sebagai "Base Camp Baching Plant" untuk kepentingan sepihak usaha Tergugat I;
- Perusakan terhadap fungsi tanah atas sebagaimana objek tanah milik Pemohon Kasasi (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) oleh Tergugat I;
- Penolakan Turut Tergugat I atas permintaan permohonan peralihan SPPT-PBB objek tanah milik Pemohon Kasasi kepada Penggugat;
- Penolakan sebagai saksi dalam pengukuran untuk pengembalian batas-batas objek tanah milik Pemohon Kasasi oleh Turut Tergugat I;
- Pemberitahuan larangan untuk peralihan SPPT-PBB objek tanah milik Pemohon Kasasi kepada Penggugat oleh Turut Tergugat III kepada Turut Tergugat I;

2.9. Bahwa berdasarkan uraian tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam *posita* Angka 2.8. di atas, maka telah jelas dan terang bahwa gugatan *a quo* "bukan disusun berdasarkan adanya sengketa kepemilikan", sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah sangat keliru atau salah dalam menerapkan hukum, oleh karena gugatan yang didasarkan oleh adanya suatu perbuatan melawan hukum dapat diajukan sewaktu-waktu tanpa dibatasi oleh adanya suatu ketetapan waktu tertentu sepanjang ada hak Pemohon Kasasi yang terlanggar;

2.10. Bahwa untuk memperjelas tentang kapan terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi di atas objek tanah milik Pemohon Kasasi (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) yang pada saat dilakukan perbuatan melawan hukum tersebut tidak sedang terjadi sengketa kepemilikan, maka dapat digambarkan berdasarkan *time-line* berikut ini:





2.11. Bahwa berdasarkan "time-line" sebagaimana digambarkan di atas, pada saat Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II dan III melakukan "kerjasama pada tanggal 6 Januari 2014" di atas objek tanah milik Pemohon Kasasi (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17), maka objek tanah milik Pemohon Kasasi (Sertifikat Hak Milik Nomor 11, 16, dan 17) tersebut sedang tidak dalam keadaan "sengketa" atau dengan kata lain pada saat itu baik sengaja atau lalai Para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak kepemilikan Pemohon Kasasi;

2.12. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka layak dan pantas apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dan kemudian memeriksa serta mengadili sendiri perkara *a quo*;

3. Keberatan Hukum Ketiga:

Judex Facti Pengadilan Tinggi Semarang telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum oleh karena tidak mempertimbangkan sertifikat hak atas objek tanah milik Pemohon Kasasi sebagai bukti kepemilikan yang sah berdasarkan peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia;

3.1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusan *a quo* Halaman 68 Paragraf Keenam, telah mempertimbangkan secara hukum sebagai berikut ini:



“Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam poin 2 (dua) eksepsi Terbanding I/Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek tanah dalam perkara ini masih dalam proses sengketa kepemilikan dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg. antara Terbanding II/Tergugat II/Tergugat III selaku Penggugat melawan Pembanding/Penggugat selaku Tergugat dan eksepsi tersebut tidak dilakukan bantahan dengan alasan secara jelas oleh Pembanding/Penggugat, dengan demikian adalah benar bahwa kepemilikan terhadap objek tanah yang dimaksud dalam perkara ini masih belum jelas, oleh karena itu tuntutan Pembanding/Penggugat agar perbuatan Para Terbanding/Para Tergugat terhadap objek tanah tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah masih sangat prematur, dengan demikian adalah benar dan tepat gugatan Pembanding/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;”

Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut di atas, telah secara jelas dan tegas menyatakan yang pada intinya bahwa “Kepemilikan objek tanah milik Pemohon Kasasi yang dimaksud dalam perkara *a quo* masih belum jelas”;

3.2. Bahwa untuk memperjelas perihal kepemilikan objek tanah milik Pemohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung pemeriksa perkara *a quo* untuk meneliti kembali bukti–bukti Pemohon Kasasi berikut ini:

- Bukti Pemohon Kasasi P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 17, luas $\pm 3.980 \text{ m}^2$ (tiga ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), atas nama Herman Santoso (Pemohon Kasasi);
- Bukti Pemohon Kasasi P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 16, luas $\pm 1.710 \text{ m}^2$ (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi), atas nama Herman Santoso (Pemohon Kasasi);
- Bukti Pemohon Kasasi P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 11, luas $\pm 6.060 \text{ m}^2$ (enam ribu enam puluh meter persegi), atas nama Herman Santoso (Pemohon Kasasi);
- Bukti Pemohon Kasasi P-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5, luas $\pm 6860 \text{ m}^2$ (enam ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), atas nama Herman Santoso (Pemohon Kasasi);
- Bukti Pemohon Kasasi P-5 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 14, luas $\pm 5330 \text{ m}^2$ (lima ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), atas nama Herman Santoso (Pemohon Kasasi);



- Bukti Pemohon Kasasi P-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 232, luas ± 2460 m² (dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi), atas nama Herman Santoso (Pemohon Kasasi);
- Bukti Pemohon Kasasi P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 231, luas ± 18.300 m² (delapan belas ribu tiga ratus meter persegi), atas nama Herman Santoso (Pemohon Kasasi);

3.3. Bahwa Sertifikat Hak Milik objek tanah milik Pemohon Kasasi sebagai salah satu bukti kepemilikan yang sah dan terkuat serta terpenuhi yang diakui di Negara Kesatuan Republik Indonesia, nyatanya oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah diabaikan dan dikesampingkan kekuatan alat buktinya, yang mana kekuatan bukti Sertifikat Hak Milik tersebut telah diatur dan ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan berikut ini:

- Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyebutkan:
 - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyebutkan:
 - (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;
- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;
- Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang



termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

- Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3);

- Penjelasan Umum alinea 8 dan 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan iktikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini);



Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negative;

3.4. Bahwa kiranya perlu dicermati juga beberapa pendapat ahli pertanahan yang dalam buku-bukunya telah pula mengemukakan bahwa kepemilikan seseorang terhadap suatu objek tanah dapat diketahui secara jelas dan pasti berdasarkan sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya, sebagaimana pendapat ahli-ahli hukum pertanahan berikut ini:

– Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Bina Cipta, Jakarta, 2006, Halaman 23, yang mengemukakan pendapatnya:

“Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain”;

– Prof. Boedi Harsono, dalam bukunya “*Undang Undang Pokok Agraria*, bagian pertama”, Jilid kedua, 1971, Penerbit Djambatan, Jakarta, hal. 54 yang menyatakan sebagai berikut:

Sifat dan ciri-ciri hak milik:

1. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan;
2. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 *juncto* Pasal 26 UUPA);
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 *juncto* Pasal 26 UUPA);
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang;

Halaman 43 dari 49 Hal. Put. Nomor 3195 K/Pdt/2016



- Prof. Dr. A. P. Parlindungan, S.H. dalam bukunya “Pendaftaran Tanah di Indonesia”, 2009, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal. 125, yang menyatakan:

Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, jelaslah untuk pegangan kepada pemiliknya akan bukti–bukti haknya yang tertulis, kecuali masih ada catatan pada buku tanah maka sertifikat tidak dapat diterbitkan;

- Adrian Sutedi, S.H. dalam bukunya “Sertifikat Hak Atas Tanah”, 2011, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hal. 57, yang menyatakan: Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila namanya jelas tercantum dalam sertifikat tanah itu. dst... ;

3.5. Bahwa pendapat ahli–ahli hukum pertanahan sebagaimana disebutkan pada *posita* angka 3.4. di atas, dikuatkan pula oleh beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, yang berbunyi sebagai berikut:
Tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedang surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak (*ibid.*);
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3045 K/Pdt/1991 tanggal 30 Mei 1996, yang abstraknya berbunyi:
Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 318 K/TUN/2000 *juncto* 152/G.TUN/1999/PTUN.SB, pada hakekatnya adalah sebagai berikut:



Bahwa hak-hak atas tanah milik Para Penggugat, secara yuridis dan faktual adalah milik sah dari Para Penggugat dan Para Penggugat masih menguasai secara fisik tanpa ada keberatan pihak lain;

Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terhadap kelima bidang tanah mempunyai kekuatan hukum yang mutlak”;

3.6. Bahwa berdasarkan uraian Pendapat hukum yang telah Pemohon Kasasi uraikan di atas baik berdasarkan peraturan perundang-undangan, pendapat ahli hukum pertanahan, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka telah jelas, terang dan berdasarkan hukum bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menyebutkan bahwa “terhadap tanah sengketa kepemilikannya belum jelas” adalah merupakan pertimbangan yang salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku sehingga Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang patut dan layak untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara *a quo*;

3.7. Bahwa dengan demikian, maka layak dan pantas apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dan kemudian memeriksa serta mengadili sendiri perkara *a quo*;

4. Keberatan Hukum Keempat:

Judex Facti Pengadilan Tinggi Semarang telah mempertimbangkan putusan tidak dengan seksama (*onvoldoende gemotiveerd*);

4.1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusan *a quo* Halaman 68 Paragraf Keenam, telah mempertimbangkan secara hukum sebagai berikut ini:

“Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam poin 2 (dua) eksepsi Terbanding I/Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek tanah dalam perkara ini masih dalam proses sengketa kepemilikan dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg. antara Terbanding II/Tergugat II/Tergugat III selaku Penggugat melawan Pembanding/Penggugat selaku Tergugat dan eksepsi tersebut tidak dilakukan bantahan dengan alasan secara jelas oleh Pembanding/Penggugat, dengan demikian adalah benar bahwa kepemilikan terhadap objek tanah yang dimaksud dalam perkara ini masih belum jelas, oleh karena itu tuntutan Pembanding/Penggugat agar perbuatan para Terbanding/para Tergugat terhadap objek tanah tersebut dinyatakan sebagai perbuatan



melawan hukum adalah masih sangat prematur, dengan demikian adalah benar dan tepat gugatan Pembanding/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima”;

4.2. Bahwa Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Juli 2015, telah mengajukan replik atas jawaban Tergugat I sebagaimana pula ternyata dalam Halaman 66 Putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor 10/Pdt.G.2015/PN Btg., tertanggal 2 Desember 2015. Bahwa dalam replik tersebut telah dinyatakan secara tegas dan jelas “bantahan” atas eksepsi dari Termohon Kasasi I (Tergugat I) sebagai berikut:

- Bahwa untuk dapat dikatakan terdapat sengketa kepemilikan dalam perkara *a quo*, maka harus dibuktikan terlebih dahulu adanya “Hak Kepemilikan” dari Tergugat II dan Tergugat III terhadap objek tanah milik Pemohon Kasasi;
- Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III, baru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang dengan Nomor Perkara 11/Pdt.G/2015/PN.Btg tanggal 14 April 2015, artinya pada saat Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan kerjasama di atas objek tanah milik Pemohon Kasasi sesuai dan berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Sama tanggal 6 Januari 2014 (*vide posita* jawaban angka 5), Tergugat II dan Tergugat III tidak mempunyai sama sekali dasar hukum “hak kepemilikan” atas objek tanah milik Pemohon Kasasi;
- Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian Penggugat tersebut di atas, maka sangat layak dan pantas serta adil apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan seluruh dalil Tergugat I;

4.3. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, nyata dan jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah tidak seksama memperhatikan semua fakta dan bukti yang terdapat dalam perkara *a quo*, hal ini merupakan pertimbangan Hakim yang tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) berdasarkan Yuriprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3388 K/Pdt/1985 tanggal 18 Juni 1985, yang menyatakan:
Putusan Pengadilan Tinggi tidak seksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti yang ditemukan dalam persidangan;



- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985, yang menyatakan:

Putusan *Judex Facti* dinyatakan *onvoldoende gemotiveerd*, karena tidak seksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, yang menyatakan:

Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

4.4. Bahwa dengan demikian, maka layak dan pantas apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dan kemudian memeriksa serta mengadili sendiri perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Nomor 11, 16 dan 17 yang menjadi objek gugatan dan dari hasil pemeriksaan setempat, ternyata batas-batas tanah Sertifikat Nomor 11, 16 dan 17 yang dijelaskan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Batang sudah tidak ada lagi, sehingga batas-batas objek sengketa tidak dapat ditemukan;

Bahwa selain itu, dalam perkara terhadap tanah objek sengketa karena meskipun Nomor pendaftaran dan tanggal Putusan Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Btg. lebih dahulu dari Putusan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN Btg. tetapi persoalan yang menjadi konstruksi hukum masing-masing berbeda dimana gugatan Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Btg. adalah tentang perbuatan melawan hukum, sedangkan 11/Pdt.G/2015/PN Btg. Tentang status kepemilikan;

Bahwa agar penyelesaian perkara *a quo* tuntas dan tidak tumpang tindih, disamping itu juga untuk menentukan adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat maka harus terlebih dahulu menunggu putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*) tentang status kepemilikan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HERMAN SANTOSO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HERMAN SANTOSO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 24 Januari 2017 oleh H.Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Halaman 48 dari 49 Hal. Put. Nomor 3195 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00+
Jumlah	Rp	500.000,00

Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

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)