



PUTUSAN

Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT.SANGHIANG HADI KARYA, berkedudukan di Komplek Golden Plaza Blok G 29-30, Jalan RS Fatmawati Nomor 15, Jakarta/*email: dhkusuma.off@gmail.com*, dalam hal ini diwakili oleh Halim Kusuma Ateng selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukas Budiono, S.H., C.N., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Lukas Budiono & Partners, yang beralamat di Graha Cikini Lantai 6, Jalan Cikini Raya No.28 B, Jakarta Pusat/*email: m.hadi@lbplaw.id*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2024, sebagai Penggugat;

lawan:

AHLI WARIS NANING BINTI SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai Tergugat I;

AHLI WARIS RIKEM BINTI SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai Tergugat II;

AHLI WARIS SUPENA BIN SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai Tergugat III;

AHLI WARIS SAHUM BIN SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai Tergugat IV;

AHLI WARIS RUSMAN BIN SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai Tergugat V;

AHLI WARIS JAPAR BIN SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai Tergugat VI;

Hal 1 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

RATNA BINTI SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Husein Tuasikal, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat & Konsultan Hukum, beralamat kantor di Komplek Citra Town House No. A3, Jalan Raya Hankam Jatimurni Pondok Melati, Bekasi, Jawa Barat/email: mntuasikal@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2024, sebagai Tergugat VII;

AHLI WARIS WANI SANWANI BIN SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai Tergugat VIII;

SUDIRMAN BIN SEMAN, bertempat tinggal di Kp. Rawa Buwek Jaya, RT 004/002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Husein Tuasikal, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat & Konsultan Hukum, beralamat kantor di Komplek Citra Town House No. A3, Jalan Raya Hankam Jatimurni Pondok Melati, Bekasi, Jawa Barat/email: mntuasikal@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2024, sebagai Tergugat IX;

AHLI WARIS MOCH. SAPRI, tidak diketahui keberadaannya, sebagai Turut Tergugat I;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH PROVINSI JAWA BARAT CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha No. Blok B4, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Hal 2 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 11 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 22 Oktober 2024 dengan Nomor Register 255/Pdt.G/2024/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA

LEGAL STANDING PENGGUGAT DAN ALASAN DITARIKNYA TURUT TERGUGAT

1. Bahwa berdasarkan Pasal 188 *HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT* (yang selanjutnya disebut "**HIR**") dan Pasal 142 R.bg yang dapat berperkara di muka pengadilan adalah semua orang dan badan hukum, kecuali mereka yang belum dewasa dan berada dibawah pengampuan atau mereka yang harus diwakili oleh wakilnya;
2. Bahwa **PENGGUGAT** adalah badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT Sanghiang Hadi Karya Nomor 5 tertanggal 3 September 1987 sebagaimana perubahan terakhirnya ada pada Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sanghiang Hadi Karya Nomor 01 tertanggal 3 Maret 2021;
3. Bahwa lebih lanjut, Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 menyatakan:

"Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."

Lebih lanjut menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek halaman 2, menyatakan:

"dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu gugatan harus diikutsertakan".

Hal 3 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam perkara *a quo* kedudukan **TURUT TERGUGAT I** adalah pemilik awal dari Objek Sengketa, yang mana kemudian dialihkan kepada **PENGUGAT** dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1579/Sumber Jaya atas **PENGUGAT**. Dalam perkara *a quo* **TURUT TERGUGAT I** tidak menguasai Objek Sengketa, maupun memiliki kewajiban untuk melakukan sesuatu. Namun demi lengkapnya perkara, maka **TURUT TERGUGAT I** diikutsertakan dalam perkara *a quo* sebagai Turut Tergugat;
5. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** merupakan instansi yang berwenang dalam kepengurusan serta pendaftaran administrasi terkait urusan pertanahan. Oleh karena yang menjadi Objek utama perkara *a quo* adalah tanah berserta bangunan, demi lengkapnya perkara, perlu dimasukkan **TURUT TERGUGAT II** agar tunduk dan patuh terhadap putusan dari perkara ini;
6. Bahwa untuk melengkapi subjek gugatan, **PENGUGAT** sangat perlu untuk memasukan **PARA TURUT TERGUGAT** sebagai pihak dalam gugatan agar dapat tunduk dan taat pada putusan ini.

HUBUNGAN HUKUM PENGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT

7. Bahwa **PENGUGAT** memiliki hak atas tanah di Desa Sumber Jaya seluas 16.410 m2 (enam belas ribu empat ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1579/Sumber Jaya yang terbit pada 9 Januari 1997 (selanjutnya disebut "**SHGB 1579/Sumber Jaya**") dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara: jalan desa dan tanah SHGB Nomor 14652/Sumber Jaya atas nama PT Sanghiang Hadi Karya
 - Sebelah Timur: jalan desa
 - Sebelah Selatan: tanah SHGB Nomor 15527/Sumber Jaya atas nama PT Sanghiang Hadi Karya
 - Sebelah Barat: selokan
8. Bahwa penerbitan SHGB 1579/Sumber Jaya tersebut didasarkan pada adanya pelepasan hak-hak atas tanah yang diperoleh **PENGUGAT** secara sah sebagai pembeli yang beritikad baik, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 314/Sumber Jaya atas nama Moch. Sapri seluas 4.485 m2 (empat ribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi) yang dilepaskan secara sah menurut hukum berdasarkan

Hal 4 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



- Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 179 tertanggal 25 Juli 1994 dengan pihak-pihak, yakni **TURUT TERGUGAT I** (sebagai Pihak Pertama) dan **PENGUGAT** (sebagai Pihak Kedua);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 315/Sumber Jaya atas nama Moch. Sapri seluas 5.520 m2 (lima ribu lima ratus dua puluh meter persegi) yang dilepaskan secara sah menurut hukum berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 179 tertanggal 25 Juli 1994 dengan pihak-pihak, yakni **TURUT TERGUGAT I** (sebagai Pihak Pertama) dan **PENGUGAT** (sebagai Pihak Kedua);
- c. Tanah Girik Persil Nomor 012 Klas 39 seluas 6.590 m2 (enam ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) yang dilepaskan secara sah menurut hukum berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Swasta Nomor 480/593.62.82/V/1994 tertanggal 26 Mei 1994 dengan pihak-pihak, yakni Hj. Dariyah (sebagai Pihak Pertama) dan **PENGUGAT** (sebagai Pihak Kedua).
9. Bahwa atas alas hak tersebut, **PENGUGAT** memperoleh SHGB Nomor 1579/Sumber Jaya yang terbit pada 9 Januari 1997 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat Nomor 1145/HGB/KWBPN/1996 tertanggal 11 Desember 1996;
10. Bahwa **TURUT TERGUGAT I** memperoleh hak atas tanah pada SHM Nomor 314/Sumber Jaya dan Nomor 315/Sumber Jaya dari **PARA TERGUGAT** melalui Akta Jual Beli tertanggal 5 Mei 1980;
11. Bahwa meskipun telah dilakukan pengalihan dari **PARA TERGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT I**, diketahui **PARA TERGUGAT** mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 14645/Sumber Jaya seluas 13.017 m2 (tiga belas ribu tujuh belas meter persegi) atas nama Seman bin Gendul pada tanggal 4 Agustus 2015 (selanjutnya disebut "**SHM 14645/Sumber Jaya**"). Adapun objek tanah yang terdaftar pada SHM 14645/Sumber Jaya tersebut merupakan objek yang sama dengan tanah SHGB 1579/Sumber Jaya milik **PENGUGAT**, yang mana jelas-jelas telah dialihkan oleh **PARA TERGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT I**. Permohonan penebitan ini jelas tidak sah mengingat **PARA TERGUGAT** sudah tidak memiliki hak lagi atas Objek Sengketa, sehingga sudah

Hal 5 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



sepatutnya SHM 14645 Sumber Jaya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan dihapuskan dari buku tanah;

12. Bahwa diketahui **PARA TERGUGAT** telah melakukan pengalihan kepemilikan atas SHM 14645/Sumber Jaya kepada Pihak Ketiga. Oleh karena itu menurut kondisi *de facto* pada saat gugatan ini diajukan, Pihak Ketiga tersebut ikut menduduki tanah bersama-sama dengan **PENGGUGAT**.

PARA TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MENGAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT

13. Bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdota yang merugikan **PENGGUGAT** sehingga **PENGGUGAT** berhak atas ganti kerugian, yang akan kami uraikan di bawah ini:

I. ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

14. Bahwa menurut Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum pada halaman 5, yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah:
- *Nonfeasance*, yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh Hukum;
 - *Misfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya;
 - *Malfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.
15. Bahwa pascaputusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus *Cohen versus Lindenbaum*, terjadi perkembangan terhadap perkataan “melawan hukum” yang diartikan bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata, melainkan melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat;
16. Bahwa maka dari itu, dengan kembali mengutip pendapat Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum pada halaman

Hal 6 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



6, perbuatan melawan hukum haruslah diartikan secara luas, yakni dengan mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- a. **Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;**
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

17. Bahwa perbuatan **PARA TERGUGAT** dengan tanpa hak (*malfeasance*) menguasai, menduduki, mengalihkan objek tanah perkara *a quo* yang merupakan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut dikarenakan **PARA TERGUGAT** sudah menjual objek tanah tersebut pada tahun 1980 dan 1981 kepada **TURUT TERGUGAT I**, yang kemudian objek tanah tersebut pada tahun 1994 telah dialihkan oleh **TURUT TERGUGAT I** kepada **PENGUGAT**. Oleh karena itu, **PARA TERGUGAT** sudah tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut;

18. Bahwa lebih lanjut akibat adanya penerbitan SHM 14645/Sumber Jaya tersebut, maka **PARA TERGUGAT** kemudian menjual objek tanah perkara *a quo* kepada pihak lain, yakni Pihak Ketiga yang menyebabkan Pihak Ketiga tersebut menguasai objek tanah perkara *a quo* yang merupakan hak **PENGUGAT**. Dengan demikian pengalihan ini sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah menurut hukum;

19. Bahwa dengan demikian, perbuatan **PARA TERGUGAT** yang sengaja menguasai dan menjual kepada pihak lain atas objek tanah perkara *a quo* adalah bertentangan dengan hak orang lain, yang dalam hal ini adalah hak **PENGUGAT**, sehingga telah memenuhi unsur adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

II. ADANYA KESALAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

20. Bahwa agar dapat memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah memenuhi unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut;

21. Bahwa **PARA TERGUGAT** telah sengaja melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum agar objek tanah perkara *a quo* dapat tetap dikuasai oleh **PARA TERGUGAT** meskipun telah dialihkan

Hal 7 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



kepada **TURUT TERGUGAT I**, sebagaimana telah diuraikan pada poin 9 sampai 11 posita ini;

22. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar atau pemaaf pada diri **PARA TERGUGAT** untuk melakukan perbuatan tersebut. Dengan demikian maka unsur kesalahan telah terpenuhi;

III. ADANYA KERUGIAN BAGI PENGGUGAT

23. Bahwa kerugian bagi **PENGGUGAT** juga merupakan syarat agar Gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Dalam hal ini **PENGGUGAT** menderita kerugian baik secara materiil maupun immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**;

24. Bahwa berikut adalah rincian kerugian materiil **PENGGUGAT** yang harus dibayarkan oleh **PARA TERGUGAT**. Akibat dari perbuatan melawan hukum **PARA TERGUGAT**, **PENGGUGAT** menderita rugi berupa hilangnya hak **PENGGUGAT** yaitu tidak dapat menguasai objek tanah perkara *a quo* dengan rincian sebagai berikut:

- Biaya yang **PENGGUGAT** keluarkan untuk mendapatkan SHGB 1579/Sumber Jaya dan biaya pemeliharaan tanah sejak tahun 1997 hingga tahun 2024 senilai Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah);
- Rugi berupa hilangnya hak **PENGGUGAT** untuk menikmati hak atas objek tanah yang telah dimiliki **PENGGUGAT** sejak tahun 1997 hingga tahun 2024 berdasarkan SHGB 1579/Sumber Jaya senilai Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah);
- Bunga moratoir sebesar 6% pertahun apabila **PARA TERGUGAT** terlambat membayarkan ganti rugi, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga ganti rugi lunas terbayarkan.

25. Bahwa selain kerugian materiil, **PENGGUGAT** juga mengalami kerugian immateriil berupa hilangnya waktu, tenaga, dan pikiran dari karyawan karyawan **PENGGUGAT** yang mempengaruhi operasional **PENGGUGAT** dalam menjalankan usaha sehari-hari. **PENGGUGAT** juga kehilangan kesempatan untuk mengembangkan usahanya di atas objek tanah, yang kesemuanya tidak dapat dinilai, namun demi kepentingan perkara ini

Hal 8 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka kerugian immateriil yang diderita **PENGUGAT** sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

IV. ADANYA HUBUNGAN KAUSALITAS ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN KERUGIAN

26. Bahwa Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum, pada halaman 111, menjelaskan bahwa hubungan sebab akibat merupakan unsur esensial dari hukum tentang perbuatan melawan hukum, karena fungsinya adalah untuk menentukan apakah seorang tergugat harus bertanggung jawab secara hukum atas tindakannya yang menyebabkan kerugian terhadap orang lain;

27. Bahwa apabila melihat fakta-fakta yang sudah **PENGUGAT** jelaskan diatas, terlihat jelas bahwa perbuatan melawan hukum **PARA TERGUGAT** telah secara langsung menimbulkan kerugian bagi **PENGUGAT**;

28. Bahwa pada perkembangan doktrin hukum dan yurisprudensi, pengertian tentang perbuatan melawan hukum sudah diperluas dalam peradilan Indonesia sebagaimana putusan Arrest Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 di mana perbuatan melawan hukum telah tercakup di dalamnya sebagai berikut:

“Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subjektif orang lain atau melanggar kaidah tata susila (goede zeden), atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup.”

29. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Arrest Hoge Raad dan Pasal 1365 KUHPerdata, keempat unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi, dan oleh karenanya **PENGUGAT** berhak untuk menerima ganti rugi.

PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

30. Bahwa untuk menghindari itikad buruk dari **PARA TERGUGAT** atau Pihak Ketiga yang diberi hak daripadanya yang menolak untuk melaksanakan putusan dan/atau mengalihkan harta kekayaannya di kemudian hari kepada pihak lain guna menghindari pelaksanaan putusan ini, maka **PENGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap:

Hal 9 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebuah tanah dan bangunan sebagaimana terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 14645/Sumber Jaya seluas 13.017 m2 (tiga belas ribu tujuh belas meter persegi) atas nama **PARA TERGUGAT** yang merupakan Ahli Waris dari Seman bin Gendul atau Pihak Ketiga yang diberi hak daripadanya;
- Seluruh harta bergerak maupun tidak bergerak milik **PARA TERGUGAT**.

31. Bahwa berdasarkan Pasal 261 ayat (1) RBg, sita jaminan dapat dikabulkan apabila terdapat dugaan yang beralasan bahwa **PARA TERGUGAT** atau Pihak Ketiga yang diberi hak daripadanya akan menggelapkan atau melarikan barang miliknya;

32. Bahwa di samping itu pada perkara *a quo*, permohonan sita jaminan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** didasarkan oleh dugaan yang beralasan jika **PARA TERGUGAT** akan menggelapkan, mengalihkan, atau melarikan barang miliknya hal mana dibuktikan dengan adanya tindakan pengalihan secara *de facto* oleh **PARA TERGUGAT** kepada Pihak Ketiga, tanpa diketahui atau disetujui oleh **PENGGUGAT**. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya penguasaan pada objek tanah perkara *a quo* yang dilakukan oleh Pihak Ketiga pada saat ini;

33. Bahwa berdasar uraian-uraian di atas, **sangat beralasan bagi PENGGUGAT untuk meminta sita jaminan agar menghindari PARA TERGUGAT dalam menggelapkan, memindahkan dan/atau mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain.**

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) DAN UANG PAKSA (*DWANGSOM*)

34. Bahwa terkait putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), hal tersebut diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR yang menyatakan:

“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat

Hal 10 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.”

35. Bahwa kemudian karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik yang tidak terbantah kebenarannya, maka merujuk kepada Pasal 180 ayat (1) HIR tersebut, **PENGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan dalam perkara *a quo* serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun adanya upaya hukum perlawanan, banding, ataupun kasasi atau lainnya;

36. Bahwa terkait uang paksa (*dwangsom*), hal tersebut diatur dalam Pasal 225 ayat (1) HIR yang menyatakan:

“Jika seorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tidak melakukannya di dalam waktu yang ditentukan hakim, maka pihak yang menang dalam keputusan dapat memohonkan kepada pengadilan negeri dengan perantaraan ketua, baik dengan surat, maupun dengan lisan, supaya kepentingan yang akan didapatnya, jika putusan itu dipenuhi dinilai dengan uang tunai, jumlah mana harus diberitahukan dengan tentu jika permintaan itu dilakukan dengan lisan, harus dicatat.”

37. Bahwa dengan demikian, untuk menjamin dilaksanakannya putusan terhadap **PARA TERGUGAT** maka **PENGUGAT** memohon agar **PARA TERGUGAT** dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada **PENGUGAT** sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila **PARA TERGUGAT** atau Pihak Ketiga yang diberi hak daripadanya lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*);

II. DALAM PROVISI

38. Bahwa terkait putusan provisi, hal tersebut diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 53 *Reglement of de Rechtsvordering* (selanjutnya disebut “**Rv**”). Adapun kedua pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 180 ayat (1) HIR

“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang

Hal 11 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.”

Pasal 53 Rv

“Jika ada tuntutan sebagian (provisionil) dan perkara tersebut siap diputus dalam tuntutan pokoknya serta sebagiannya, maka terhadap itu hakim menjatuhkan satu keputusan.”

39. Bahwa berdasarkan dasar hukum sebagaimana telah dijabarkan di atas, **PENGUGAT** dengan ini mengajukan permohonan provisi sebagai berikut:

**PERMOHONAN PEMBERHENTIAN SEGALA AKTIVITAS DI ATAS OBJEK
TANAH PERKARA A QUO**

40. Bahwa sebagaimana telah dijabarkan pada poin 10 dan 11 dalam Gugatan ini, saat ini objek tanah perkara *a quo* tengah diduduki oleh **PENGUGAT** bersama-sama dengan Pihak Ketiga yang mendapat peralihan atas objek tanah perkara *a quo* dari **PARA TERGUGAT**. Di samping itu, Pihak Ketiga tersebut juga melakukan aktivitas di atas objek tanah perkara *a quo*, yakni melakukan pengurukan dengan menggunakan alat berat (eskavator);
41. Bahwa perlu diketahui, **PENGUGAT** juga telah mengirimkan surat somasi kepada **PARA TERGUGAT** tertanggal 6 November 2023, 8 Desember 2023, dan 19 Desember 2023 yang pada intinya berisi teguran agar seluruh aktivitas di atas objek tanah perkara *a quo* dihentikan. Namun, pada sampai saat Gugatan ini diajukan, **PENGUGAT** belum menerima tanggapan atau respon yang baik terhadap surat somasi tersebut dan aktivitas di atas objek tanah perkara *a quo* masih berlanjut;
42. Bahwa terkait hal tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1788/K/SIP/1976 menyatakan:

“Bahwa tuntutan dalam provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara

Hal 12 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan, misalnya larangan meneruskan pembangunan di atas tanah terpekerja."

43. Bahwa dengan demikian cukup beralasan bagi **PENGUGAT** untuk mengajukan permohonan provisi agar Majelis Hakim dapat memutuskan untuk menghentikan segala aktivitas di atas objek tanah perkara *a quo* maupun terjadinya peralihan tanah hingga terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;

**PERMOHONAN PEMBLOKIRAN SHM 14645/SUMBER JAYA SAMPAI
ADANYA PUTUSAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP UNTUK PERKARA A
QUO**

44. Bahwa terkait definisi blokir diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (selanjutnya disebut "**Permen Agraria/BN 13/2017**") yang berbunyi:

"Pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut."

45. Bahwa lebih lanjut, Pasal 3 ayat (1) Permen Agraria/BN 13/2017 menyatakan:

"Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan."

46. Bahwa berdasarkan pasal-pasal tersebut di atas, dikarenakan adanya sengketa yang terjadi pada objek tanah perkara *a quo* dan adanya aktivitas yang dilakukan oleh Pihak Ketiga pada objek tanah perkara *a quo*, cukup beralasan bagi **PENGUGAT** untuk mengajukan permohonan provisi agar Majelis Hakim dapat memutuskan untuk memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (**TURUT TERGUGAT II**) agar dapat melakukan pemblokiran pada SHM

Hal 13 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14645/Sumber Jaya sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

PETITUM

Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, maka **PENGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada **PARA TERGUGAT** dan/atau Pihak Ketiga yang diberi hak daripadanya untuk berhenti melakukan segala aktivitas pada objek tanah perkara a quo sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap;
3. Mencegah dan melarang **PARA TERGUGAT** atau Pihak Ketiga yang diberi hak daripadanya untuk melakukan peralihan hak kepada siapapun juga atas objek tanah perkara a quo sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap;
4. Memerintahkan kepada **TURUT TERGUGAT II** untuk melakukan pencatatan blokir pada SHM 14645/Sumber Jaya sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT II** untuk segera melaksanakan putusan provisi a quo sejak dibacakannya putusan provisi a quo.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA TERGUGAT** telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan **PENGUGAT** merupakan pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi hak dan kepentingan hukumnya;
4. Menyatakan peralihan atas SHM 314/Sumber Jaya dan SHM 315/Sumber Jaya berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 5 Mei 1980 antara **PARA TERGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT I** adalah sah dan mengikat secara hukum;

Hal 14 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan peralihan atas SHM 314/Sumber Jaya dan SHM 315/Sumber Jaya berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 179 tertanggal 25 Juli 1994 antara **TURUT TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** adalah sah dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah satu-satunya pemilik yang sah dan berhak menurut hukum atas bidang tanah dengan SHGB Nomor 1579/Sumber Jaya, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara: jalan desa dan tanah SHGB Nomor 14652/Sumber Jaya atas nama PT Sanghiang Hadi Karya
 - Sebelah Timur: jalan desa
 - Sebelah Selatan: tanah SHGB Nomor 15527/Sumber Jaya atas nama PT Sanghiang Hadi Karya
 - Sebelah Barat: selokan
7. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara **PARA TERGUGAT** dengan Pihak Ketiga beserta semua akibat hukum yang timbul karenanya;
8. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat SHM 14645/Sumber Jaya yang dimiliki oleh **PARA TERGUGAT** atau Pihak Ketiga yang diberi hak daripadanya;
9. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT II** untuk menghapus SHM 14645/Sumber Jaya dari Buku Tanah;
10. Menghukum **PARA TERGUGAT** membayar ganti rugi secara tanggung renteng – artinya bila yang satu membayar yang lainnya terlepas – dengan rincian sebagai berikut:

A. Materiil:

- Biaya yang **PENGGUGAT** keluarkan untuk mendapatkan SHGB 1579/Sumber Jaya dan biaya pemeliharaan tanah sejak tahun 1997 hingga tahun 2024 senilai Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah);
- Rugi berupa hilangnya hak **PENGGUGAT** untuk menikmati hak atas objek tanah yang telah dimiliki **PENGGUGAT** sejak tahun 1997 hingga tahun 2024 berdasarkan SHGB 1579/Sumber

Hal 15 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Jaya senilai Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah);

- Bunga moratior sebesar 6% pertahun apabila **PARA TERGUGAT** terlambat membayarkan ganti rugi, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga ganti rugi lunas terbayarkan.

B. Immateriil:

- kerugian immateriil berupa hilangnya waktu, tenaga, dan pikiran dari karyawan karyawan **PENGGUGAT** yang mempengaruhi operasional **PENGGUGAT** dalam menjalankan usaha sehari-hari. **PENGGUGAT** juga kehilangan kesempatan untuk mengembangkan usahanya di atas objek tanah, yang kesemuanya tidak dapat dinilai, namun demi kepentingan perkara ini maka kerugian immateriil yang diderita **PENGGUGAT** sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

11. Menyatakan sah dan berharga (*tegehangen en tegedogen*) Sita Jaminan yang diletakkan terhadap harta milik **PARA TERGUGAT**;
12. Menghukum **PARA TERGUGAT** membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh **PENGGUGAT** karena lalai melaksanakan putusan perkara a quo;
13. Menghukum agar **PARA TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara a quo;
14. Menyatakan putusan atas sengketa a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet (perlawanan);
15. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa, mengadili, serta memutus perkara a quo berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)."

Hal 16 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat VII, dan Tergugat IX menghadap Kuasanya;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Januari 2025, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat VII dan Tergugat IX diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat tersebut menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII dan Tergugat IX mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut:

**PENGADILAN NEGERI CIKARANG SECARA ABSOLUT TIDAK
BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO, MELAINKAN
KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

1. Bahwa petitum Penggugat pada pokok perkara butir 8, Penggugat menuntut sebagaimana Tergugat VII dan Tergugat IX kutip :

Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat SHM 14645/Sumber Jaya yang dimiliki oleh PARA TERGUGAT atau Pihak Ketiga beserta semua akibat hukum yang timbul karenanya.

Bahwa perkara *a quo* sebenarnya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cikarang sebagaimaa putusannya Nomor 8/Pdt.G/2024/PN.Ckr. tanggal 4 September 2024 yang pada petitum pokok perkara butir 7, Penggugat menuntut sebagaimana Tergugat VII dan Tergugat IX kutip :

Hal 17 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat SHM 14645/Sumber Jaya yang dimiliki oleh PARA TERGUGAT atau Pihak Ketiga beserta semua akibat hukum yang timbul karenanya.

Bahwa perkara Nomor 8/Pdt.G/2024/PN.Ckr. tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 4 September 2024 sesuai dengan pertimbangan hukumnya halaman 42 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa pokok keberatan tentang kewenangan mengadili perkara a quo telah diajukan dengan alasan pokok karena gugatan Penggugat mengandung suatu petitum yang menuntut mengenai pembatalan sertifikat (Sertifikat Hak Milik Nomor 14645/Sumber Jaya), dengan redaksi menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyaikekuatan hukum mengikat SHM 14645/Sumber Jaya yang dimiliki oleh para Tergugat atau pihak ketiga yang diberi hak dari padanya.

Menimbang, bahwa dengan mencantumkan kata “menyatakan” pada petitum sebagaimana tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan tuntutan yang bersifat deklaratoir (pernyataan), namun demikian dengan dicantumkannya redaksi “batal demi hukum ...” setelah kata “menyatakan” tersebut, maka tuntutan Penggugat tersebut dapat dimaknai mengandung pula suatu tuntutan yang bersifat konstitutif (menciptakan keadaan baru) yang menimbulkan akibat hukum bagi produk tata usaha negara berupa batalnya (Sertifikat Hak Milik Nomor 14645/Sumber Jaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, frasa “menyatakan bagatl demi hukum” dalam petitum angka 7 gugatan Penggugat dapat dimaknai pada hakekatnya sama dengan permohonan agar dilakukan suatu tindakan pembatalan produk tata usaha negara berupa pembatalan sertifikat hak atas tanah (vide Pasal 38 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Da Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan);

Menimbang, bahwa oleh karena frasa “menyatakan batal demi hukum” tersebut pada pokoknya dimaknai sama dengan permohonan pembatalan suatu produk tata usaha negara, maka berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, menurut Majelis Hakim,

Hal 18 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr

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)



Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili dan memutus tuntutan sebagaimana diajukan Penggugat tersebut;

2. Bahwa petitum Penggugat pada pokok perkara butir 8, yang berbunyi:
Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat SHM 14645/Sumber Jaya yang dimiliki oleh PARA TERGUGAT atau Pihak Ketiga beserta semua akibat hukum yang timbul karenanya.

Bahwa dalam petitum tersebut ada melibatkan pihak ketiga, bahwa oleh karena itu meskipun Penggugat dalam gugatan *a quo* menghilangkan frasa “batal demi hukum”, akan tetapi petitum penggugat yang bersifat deklaratif tersebut secara objektif mengandung makna penghukuman terhadap pihak ketiga yang bersifat kondemnatoir, (membawa akibat hukum terhadap pihak ketiga berupa hilangnya hak pihak ketiga atas Sertifikat Hak Milik yang merupakan pruduk hukum tata usaha negara sedangkan pihak ketiga tersebut bukan sebagai pihak dalam perkara *a quo*) dan hal ini tidak dapat dibenarkan.

Bahwa petitum menyatakan sebagaimana petitum Penggugat butir 8 tersebut adalah petitum yang bersifat deklaratif, sehingga konsekwensinya **Pengadilan tidak boleh** menjatuhkan putusan *condemnatoir* (yang mengandung hukuman) terhadap siapapun (ic. Pihak Ketiga),

(M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika 2005, hal. 40-41).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat yang demikian sangatlah patut dan layak untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Bahwa petitum yang menuntut mengenai pembatalan hak/tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sertifikat yang berwenang menyelesaikannya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri Cikarang).

Hal ini diatur dalam SEMA No. Perdata Umum/2/SEMA 10/2020, menyatakan :

Hal 19 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara".

Pembatalan sertifikat hak milik harus melalui mekanisme gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Terkait dengan hal tersebut mohon pertimbangan Majelis Hakim terhadap putusan Mahkamah Agung RI No. 383 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971.

Dalam putusan tersebut ditentukan suatu kaidah hukum yang menegaskan:.

"Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya".

Bahwa dengan demikian jelas Pengadilan Negeri Cikarang secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat VII dan Tergugat IX telah mengajukan duplik;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII dan Tergugat IX, dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat VII dan Tergugat IX pada pokoknya adalah peradilan umum *in casu* Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara

Hal 20 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo dikarenakan dalam petitumnya Penggugat menuntut mengenai pembatalan hak/tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sertifikat dimana hal tersebut menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa poin eksepsi dari Tergugat VII dan Tergugat IX mendasarkan poin eksepsinya pada petitum angka 8 (delapan) gugatan yang meminta agar SHM 14645/Sumber Jaya yang dimiliki oleh Para Tergugat atau Pihak Ketiga yang diberi hak daripadanya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa terhadap petitum dan poin eksepsi tersebut, Majelis Hakim mendasarkan pendapatnya pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020) angka 2 huruf a, yang menyebutkan: *"Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupa kan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)"*;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati petitum gugatan angka 8 (delapan) *in casu* yang menjadi dasar diajukannya eksepsi kewenangan oleh Tergugat VII dan Tergugat IX, telah ternyata tidak ditemukan adanya redaksi yang meminta agar Majelis Hakim membatalkan sertifikat, sehingga eksepsi Tergugat VII dan Tergugat IX tidaklah beralasan hukum oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang bahwa sekalipun eksepsi Tergugat VII dan Tergugat IX ditolak, setelah Majelis Hakim mencermati uraian petitum gugatan salah satunya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar "memerintahkan Turut Tergugat II untuk menghapus SHM 14645/Sumber Jaya dari Buku Tanah" (*vide* petitum angka 9);

Menimbang bahwa terkait dengan petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat, pada prinsipnya wewenang mutlak adalah menyangkut pembagian kekuasaan mengadili antar lingkungan peradilan. Hakim karena

Hal 21 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang sekalipun tidak ada eksepsi dari pihak lawan;

Menimbang bahwa terhadap hal demikian, Majelis Hakim akan mendasarkan pendapatnya pada beberapa hal berikut:

- Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan (*vide* UU Nomor 30 Tahun 2014 jo PERMA Nomor 6 Tahun 2018 jo PERMA 2 Tahun 2019);
- Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan badan dan/atau pejabat pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan pemerintahan (*vide* PERMA Nomor 6 Tahun 2018 jo PERMA 2 Tahun 2019);
- Tergugat dalam sengketa tindakan pemerintahan adalah pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan tindakan pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh warga masyarakat (*vide* PERMA 2 Tahun 2019);
- Gugatan terhadap tindakan pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap tindakan pemerintahan yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan;

Menimbang bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas dalam petitumnya Penggugat merumuskan tuntutan dengan redaksi “memerintahkan Turut Tergugat II untuk menghapus SHM 14645/Sumber Jaya dari Buku Tanah”;

Menimbang bahwa dengan mencantumkan kalimat “memerintahkan” pada petitum di atas, dapat dimaknai pula tuntutan Penggugat merupakan tuntutan yang mengandung sifat penghukuman (*condemnatoir*) *in casu* menghapus SHM 14645/Sumber Jaya dari Buku Tanah, dan hal ini apabila dielaborasi dengan pihak-pihak yang digugat oleh Penggugat dimana salah satunya adalah Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang didudukkan

Hal 22 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Turut Tergugat II, Majelis Hakim berpandangan hal ini sama saja meminta agar Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang hal tersebut dapat dikategorikan sebagai sengketa tindakan pemerintahan/sengketa administrasi pemerintahan, sehingga sesuai dengan ketentuan PERMA Nomor 6 Tahun 2018 jo PERMA 2 Tahun 2019, peradilan umum *in casu* Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang untuk mengadili dan memutus tuntutan *aquo* karena hal tersebut menjadi kewenangan dari peradilan tata usaha negara;

Menimbang bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor KMA/032/SK/IV/2007 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan terkait dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada bagian huruf (M) angka 5 menentukan, *"apabila dalam salah satu tuntutan hakim tidak berwenang memeriksa sedangkan tuntutan lainnya hakim berwenang, maka kedua tuntutan itu tidak boleh diajukan bersama sama dalam satu gugatan"*;

Menimbang bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara ini;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.206.000,00 (tiga juta dua ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Rabu, tanggal 23 April 2025, oleh kami, Hilarius Grahita Setya Atmaja, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mahartha Noerdiansyah, S.H., dan Roni Eko Susanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Senin, tanggal 28 April 2025, dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Yonathan Alexander Maruanaya, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti dan

Hal 23 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Mahartha Noerdiansyah, S.H.

Hilarius Grahita Setya Atmaja, S.H.

Ttd.

Roni Eko Susanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Yonathan Alexander Maruanaya, S.H.,M.H.

Hal 24 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp100.000,00
3. Panggilan.....	:	Rp1.934.000,00
4. PNBP panggilan.....	:	Rp120.000,00
5. PNBP Kuasa.....	:	Rp10.000,00
6. Sumpah.....	:	Rp50.000,00
7. Pemeriksaan setempat.....	:	Rp932.000,00
8. PNBP pemeriksaan setempat.....	:	Rp10.000,00
9. Materai.....	:	Rp10.000,00
10. Redaksi.....	:	Rp10.000,00
		----- +
Jumlah.....	:	Rp3.206.000,00
(tiga juta dua ratus enam ribu rupiah)		

Hal 25 dari 25 hal Putusan Nomor 255/Pdt.G/2024/PN Ckr