



**PUTUSAN**

Nomor : 151/Pdt.G/2011/PN.Cbn.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YAYASAN BHAKTI PUTRA BANGSA (TIRASA)**, beralamat di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 4, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **AGUS WIDJAJANTO, SH., SRI PUJI ASTUTI, SH., SUDIRNO, SH., dan JONI PRASETYO, SH.**, Advokat dari Kantor Hukum **AGUS WIDJAJANTO, SH & PARTNERS**, beralamat di Gedung Landmark Tower I Lt. 20, Jalan Jend. Sudirman, Kav. I, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 23/SK-AWP/IX/011, tertanggal 26 September 2011, selanjutnya disebut **PENGUGAT** ;

**L A W A N**

- 1 **PT. SENTUL CITY TBK (Dahulu PT. BUKIT SENTUL CITY)**, beralamat di Graha Utama, Jalan M.H. Thamrin, Sentul City, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
- 2 **H. ABDUL FATAH BIN H. YUSUF.**, beralamat di Kampung Sirungbungur, Rt. 06/02, Sumur Batu, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
- 3 **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BOGOR.**, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;
- 4 **KEPALA DESA SUMUR BATU KECAMATAN BABAKAN MADANG KABUPATEN BOGOR**, beralamat di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;



Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah mempelajari berkas perkara dan membaca surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah memeriksa surat – surat bukti dan mendengarkan keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan ;

### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 10 Oktober 2011 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 Oktober 2011 di bawah register No. 151/Pdt.G/2011/PN.Cbn., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa PENGUGAT adalah pemilik sah atas tanah di Blok Pilar, Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur Rw 1, 2 dan 3, Desa Sumurbatu, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, seluas 111.000 M2 dari luas keseluruhan seluas 156.757 M2. terdiri dari 155 bidang, sesuai yang dimohonkan dalam peta ukur / gambar situasi No. 387 Tahun 1997 tanggal 8 Desember 1997, dengan batas -batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kali gede Citeureup.

Sebelah Selatan : Kampung Cibarengkok.

Sebelah Barat : Kampung Cibarengkok.

Sebelah Timur: PT. Fajar Sentul City.

- 2 Bahwa lahan tersebut di bebaskan atau diberikan ganti rugi oleh PENGUGAT pada tahun 1996 melalui penyerahan SPH sebanyak 107 atas nama H. Samsudin dkk sebanyak 107 orang ;
- 3 Bahwa dengan demikian sejak bulan Juni 1996, PENGUGAT secara sah telah memiliki tanah yang terletak di Blok Pilar Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur RW I, II, dan III Desa Sumurbatu, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor seluas 111.000 M2 dengan dasar kepemilikan berupa SPH sebanyak 107 orang yang di tanda tangani oleh para pemilik lahan dan diketahui oleh Kepala Desa pada saat itu ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa ternyata pada saat PENGGUGAT mengajukan Sertifikat kepada TERGUGAT III atas nama PT. Mandala Utama Indonesia (MUI) seluas 20.000 M2, yang merupakan bagian dari luas yang dibebaskan seluas 111.000 M2, setelah dilakukan pemetaan oleh TERGUGAT III ternyata Objek yang dimohonkan PENGGUGAT telah diterbitkan Sertifikat HGB No.35/1999/Sumurbatu seluas 100.103 M2 atas nama PT. BUKIT SENTUL CITY (Sekarang PT. SENTUL CITY. Tbk) atau TERGUGAT I ;
- 5 Bahwa dasar daripada terbitnya Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumurbatu adalah atas pengajuan permohonan yang dilakukan oleh saudari Elivina pada tanggal 02 Februari 1999 kepada TERGUGAT III ;
- 6 Bahwa proses terbitnya Sertifikat No. 35/1999/Sumurbatu atas nama TERGUGAT I menggunakan gambar ukur No. 1186 tahun 1998 yang ditandatangani oleh Lili jatmika, BE., sedangkan PENGGUGAT telah mengajukan permohonan ukur jauh sebelumnya dan telah keluar surat ukur peta situasi No. 387 Tahun 1997 yang ditandatangani oleh Tonny Manurung atas penunjuk batas H. Ruhiyat cs pada tanggal 08 Desember 1997 ;
- 7 Bahwa ternyata berdasarkan kesaksian dari saksi H. Sukandi, H. Sugandi Bin Marhali, H. Odang Bakri di hadapan penyidik Polres Bogor dalam perkara tindak pidana pemalsuan dan memberikan keterangan palsu atas laporan PENGGUGAT, para saksi menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak pernah melakukan pengukuran atas Objek milik PENGGUGAT dengan demikian gambar ukur No. 1186 Tahun 1998 adalah hasil dari rekayasa dan manipulasi ;
- 8 Bahwa oleh karena tidak pernah dilakukan pengukuran terhadap Objek menyangkut proses penerbitan Sertifikat yang dimohonkan TERGUGAT I maka dengan demikian patut diduga gambar yang digunakan adalah gambar peta milik PENGGUGAT tertanggal 08 Desember 1997 ;
- 9 Bahwa dari keterangan saksi H. Tajudin Bin H. Ropi, Abay Bin Saidan, Endi Bin Sait, H. Mamat Bin Botin, Dayat Hidayatullah Bin H. Naijmuhdin, H. Uwen alias jamhur, H. Mamad Bin H. Arifin di hadapan penyidik Polres Bogor sesuai dengan angka 8 diatas menyatakan tanah milik para saksi hanya dijual kepada PENGGUGAT dan tidak pernah menjual atau menandatangani SPH pelepasan hak kepada PT. Elok Abadi Permata Sentul (yang kemudian menjadi PT. Bukit Sentul City) atau TERGUGAT I ;

#### 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

- 10 Bahwa dari laporan kemajuan tentang tindak pidana yang di tandatangani penyidik Polres Bogor menyangkut laporan tindak pidana pemalsuan dan memberikan keterangan palsu menyangkut SPH-SPH dan Warkah yang digunakan oleh TERGUGAT I untuk dijadikan dasar pengajuan sertifikat HGB No.35/1999/Sumurbatu atas nama TERGUGAT I. dalam kesimpulan akhir penyidik menyatakan dalam laporannya bahwa benar sebagian Warkah yang dilampirkan berupa SPH pengajuan SHGB No.35/1999/Sumurbatu atas nama TERGUGAT I seluas 100.103 M2 diduga palsu atau dipalsukan.
- 11 Bahwa TERGUGAT I membeli lahan yang dijadikan dasar terbitnya sertifikat HGB adalah dari TERGUGAT II.
- 12 Bahwa permohonan yang diajukan oleh Elivina sesuai pada angka 6 di atas diproses dan diterbitkan oleh TERGUGAT III.
- 13 Sedangkan proses pengajuan dari permohonan pengajuan sertifikat HGB oleh saudara Elivina tidak bisa lepas daripada TERGUGAT IV selaku Pejabat yang memberikan surat keterangan atas tanah yang terletak pada buku induk Letter C di kantor Desa.
- 14 Bahwa oleh karena dari gambar ukur yang diterbitkan oleh Lili Jatmika, BE tertanggal 23 Juni 1998 adalah hasil rekayasa serta dari keterangan para saksi pemilik lahan yang menyatakan tidak pernah menjual kepada TERGUGAT I maka perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang melakukan pengajuan permohonan kepada TERGUGAT III merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 15 Bahwa oleh karena SPH-SPH serta warkah yang dijadikan dasar pengajuan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III merupakan hasil manipulasi maka penerbitan sertifikat HGB No.35/1999/Sumurbatu atas nama TERGUGAT I oleh TERGUGAT III merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 16 Bahwa oleh karena para pemilik lahan tidak pernah menjual kepada TERGUGAT I maka Perbuatan TERGUGAT II menjual SPH-SPH yang diduga dipalsukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 17 Bahwa oleh karena SPH-SPH yang digunakan TERGUGAT I adalah hasil manipulasi dan TERGUGAT III tidak pernah melakukan pengukuran atas Objek maka perbuatan TERGUGAT IV memberikan pengantar keterangan atas pengajuan sertifikat yang dimohonkan oleh TERGUGAT I merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18 Bahwa ternyata dari kesaksian H. Sukandi dan kesaksian H. Odang Bakri bin Opik Objek yang dimohonkan oleh TERGUGAT I dalam proses sertifikat berupa SPH-SPH yang berasal dari H. Abdul Fatah (TERGUGAT III) adalah terletak di Blok Astana, Blok ngantai, Blok Salak eris yang terletak di Rw 4,5, dan 6 Desa sumurbatu, Kec. Babakan madang, Kab, Bogor. Sedangkan Objek milik PENGUGAT terletak di Blok Pilar di Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur, Rw. 1, 2 dan 3 Desa Sumurbatu, Kec. Babakan madang, Kab. Bogor. Dengan demikian terjadi salah Objek dalam penerbitan sertifikat HGB No.35/1999/Sumurbatu atas nama TERGUGAT I oleh TERGUGAT III.
- 19 Bahwa kesalahan-kesalahan menyangkut teknis hingga terjadi penerbitan sertifikat yang salah Objek adalah tanggung jawab dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV. Yang merupakan kerja kolektif.
- 20 Bahwa oleh karena proses penerbitan sertifikat HGB No.35/1999/Sumurbatu atas nama TERGUGAT I adalah terjadi cacat hukum karena terjadi manipulasi atas data-data SPH dan Warkah, Surat Ukur dan salah obyek dengan demikian harus batal demi hukum.
- 21 Bahwa Objek sengketa dari sejak tahun 1996 sampai sekarang secara fisik seluas 111.000 M2 dalam penguasaan PENGUGAT dimana TERGUGAT I tidak pernah menguasai Objek sesuai atas objek dalam sertifikat HGB No.35/1999/Sumurbatu.

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan :

PRIMAIR

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 3 Menyatakan SHGB No. 35/1999/Sumurbatu atas nama TERGUGAT I seluas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.103 M2 terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya maka harus batal demi hukum ;

- 4 Menyatakan bahwa objek yang tertera dalam sertifikat HGB No. 35/1999/Sumurbatu atas nama TERGUGAT I yang terletak di Blok Pilar Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur Rw. 1, 2 dan 3 Desa Sumurbatu, Kec. Babakan madang, Kab. Bogor seluas  $\pm$  100.103 M2 dengan batas — batas :

- Sebelah Utara : Kali gede Citeureup. Sebelah selatan kampung Cibarengkok.
- Sebelah Barat : kampung Cibarengkok.
- Sebelah Timur: PT. Fajar Sentul City. adalah milik PENGGUGAT secara sah.

- 5 Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat datang kuasanya bernama : 1. AGUS WIDJAJANTO, SH., 2. SRI PUJI ASTUTI, SH., 3. SUDIRNO, SH., 4. JONI PRASETYO, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum “AGUS WIDJAJANTO & PARTNERS”, berkantor di Gedung Landmark Tower I Lt. 20, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 1, Jakarta., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2011, Tergugat I datang menghadap persidangan kuasanya bernama Dr. DODI S. ABDULKADIR, BSc.,SE.,SH.,MH., Dkk., Para Advokat dan Konsultan

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

Hukum pada MR & PARTNERS, Legal & Business Consulting Group, berkantor di Grand Wijaya Center Blok B-8/9, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2012, Tergugat II tidak datang menghadap persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk datang sebagai kuasanya yang sah meski telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat III datang menghadap persidangan kuasanya bernama SARMINTO., Selaku Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Oktober 2011, dan Tergugat IV hadir menghadap persidangan kuasanya bernama UNU NUR' IMAN, SH., Dkk., Selaku Pelaksana Sub Bagian Litigasi pada Bagian Bantuan Hukum Setda Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Oktober 2011 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah melakukan panggilan yang dilakukan oleh Suryo Wiji Utomo, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk menghadiri persidangan pada tanggal 27 Oktober 2011, 03 Nopember 2011 dan 10 Nopember 2011 ;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak datang menghadap di persidangan, Pihak Penggugat diwakili kuasanya, Pihak Tergugat I diwakili kuasanya, Pihak Tergugat II tidak pernah hadir menghadap pada persidangan, Pihak Tergugat III diwakili kuasanya, dan pihak Tergugat IV diwakili oleh Kuasanya ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah menunjuk CH. RETNO DAMAYANTI, SH., sebagai Hakim mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa akan tetapi berdasarkan surat laporan dari mediator tanggal 04 Januari 2012 menyatakan bahwa mediasi dalam perkara ini telah gagal, dan menyerahkan kembali pemeriksaan perkara kepada Majelis Hakim untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal, maka pemeriksaan perkara dimulai dengan dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan a quo, kecuali diakui dengan tegas oleh Tergugat I ;

## A DALAM EKSEPSI

### I. KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENTIE)

1 Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo dalam posita poin 20 dan petitum poin 3, mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena proses penerbitan sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I adalah terjadi cacat hukum karena terjadi manipulasi atas data-data SPH dan Warkah, Surat Ukur dan Salah obyek dengan demikian harus batal demi hukum ;
- Menyatakan SHGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 M2 terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya maka harus batal demi hukum ;

2 Bahwa yang menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.”

3 Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah :

“Suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”.

4 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang No.

51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, Perihal Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 704/HGB/KWBPN/1998, tanggal 10 Nopember 1998 yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35, Desa/Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dengan Surat Ukur No. 23/Sumur Batu/1999, tanggal 8 Maret 1999 seluas 100.103 M2 (“SHGB No. 35/Sumur Batu”) atas nama PT. Sentul City, Tbk adalah bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Cibinong akan tetapi merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

5 Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, obyek gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat adalah bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Cibinong dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvan kelijk verklaard)

## II. HAK PENGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN TELAH GUGUR/HAPUS KARENA TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA)

1 Bahwa tujuan pendaftaran tanah, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

### Disclaimer

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



- 2 Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah jelas mengatur bahwa pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tidak dapat melakukan penuntutan haknya apabila dalam jangka 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, pihak tersebut tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau melakukan gugatan ke Pengadilan.

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

- 3 Bahwa berkaitan dengan tenggang waktu 5 (lima) tahun bagi pihak-pihak yang keberatan sehubungan dengan terbitnya sertifikat, Prof. Dr. Maria SW Sumarjono, SH.,MCL.,MPA., dalam bukunya yang berjudul KEBIJAKAN PERTANAHAN antara Regulasi dan Implementasi pada halaman 121 alinea 3 menyatakan :

“Cukup adil kiranya bahwa setelah 5 (lima) tahun lewat tanpa gangguan pemegang sertifikat yang menguasai tanah dengan itikad baik tidak dapat diganggu gugat lagi, dan sebaliknya bagi pemegang hak atas tanah yang sah diberi waktu 5 (lima) tahun untuk dapat menggugat pihak lain yang menguasai tanahnya dengan itikad baik dan mendaftarkannya”

- 4 Bahwa sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, sebagaimana umumnya dalam Negara-negara yang menganut sistem pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif, selalu terbuka bagi pihak-pihak lain untuk mengajukan keberatan atau melakukan gugatan terhadap kepemilikan atas tanah pemegang sertifikat hak atas tanah, sedangkan sebaliknya, untuk Negara-negara dengan sistem publikasi positif, tanah lain tidak dapat mengajukan keberatan atau melakukan gugatan terhadap kepemilikan atas tanah pemegang sertifikat hak atas tanah.



Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), telah menentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga pemegang sertifikat, yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, harus diberikan perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya. Disisi lain harus diberikan juga kesempatan kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah untuk mendapatkan kembali tanah yang dirasakan dimilikinya tersebut. Oleh sebab itu Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dalam sistem pendaftaran tanahnya. Pembatasan waktu untuk mengajukan keberatan dan gugatan selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut merupakan esensi dari kepastian hukum pendaftaran tanah.

Jika dalam jangka waktu 5 (lima) tahun pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tidak melakukan keberatan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan, hukum menganggap pihak tersebut telah menelantarkan tanah yang dirasa dimilikinya dan pihak tersebut kehilangan hak atas tanah. Ketentuan tersebut berasal dari Hukum Adat yang disebut sebagai *rechtverweking*, yang juga dianut oleh Hukum Agraria Indonesia. Oleh sebab itu, Pemegang Sertifikat sebagai Pemilik Hak yang mendapatkan hak atas tanah tersebut dengan itikad baik harus diberikan perlindungan hukum yaitu dibebaskan dari tuntutan pihak lain setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat hak atas tanah.

Prof. Boedi Harsono dalam Buku Hukum Agraria Indonesia halaman 479, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, berpendapat bahwa Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah, dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

- 5 Bahwa hak Penggugat untuk menuntut pelaksanaan hak atas tanah seluas 100.103 M2 (Seratus ribu seratus tiga meter persegi) yang terletak di Desa/ Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, yang diakuinya berdasarkan penyerahan SPH sebagainya 107



(Seratus tujuh) telah gugur dan lewat waktu (daluarsa) karena dalam perkara a quo Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 Oktober 201, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah tersebut telah diterbitkan pada 14 April 1999 (12 tahun yang lalu), sehingga dengan demikian menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan mengutip pendapat dari Prof. Dr. Maria S.W.Sumardjono, SH.,MCL.,MPA., Hak Penggugat untuk menuntut hak atas tanah yang diakui sebagai miliknya tersebut menjadi gugur/hapus oleh karena pengajuan gugatan ini telah melebihi tenggang waktu 5(lima) tahun sejak tanggal terbitnya sertifikat, sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Pemerintah tersebut.

- 6 Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat menurut hukum menjadi gugur haknya karena kadaluarsa (verjaring) dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).

### **III. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIO)**

- 1 Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Yang menjadi Kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan adalah atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (Dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.

- 2 Bahwa Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara berbunyi sebagai berikut :

“Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi member keputusan mengenai Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M2 (Seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala



Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4”.

- 3 Bahwa SHGB No. 35/Sumur Batu diterbitkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 704/HGB/KWBPN/1998, tanggal 10 Nopember 1998.
- 4 Bahwa oleh karena Pejabat yang berwenang menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi dasar penerbitan SHGB NO. 35/Sumur Batu adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, maka sudah sepatutnya Pengugat menarik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat sebagai Pihak dalam Perkara a quo.
- 5 Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti bahwa gugatan Pengugat adalah kurang pihak dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengaili perkara a quo, menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).

#### **IV. GUGATAN PENGUGAT PREMATUR.**

- 1 Bahwa dalil Pengugat pada poin 7, 8, 9 dan 10 gugatannya, mendalilkan sebagai berikut :

Poin 7 :

“Bahwa ternyata berdasarkan kesaksian dari saksi H. Sukandi, H. Sugandi bin Marhali, H. Odang Bakri dihadapan penyidik polres Bogor dalam perkara tindak pidana pemalsuan dan member keterangan palsu atas laporan Pengugat, para saksi menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan pengukuran atas obyek milik Pengugat, dengan demikian gambar ukur No. 1186 Tahun 1998 adalah hasil dari rekayasa dan manipulasi”.

Poin 8 :

“Bahwa oleh karena tidak pernah dilakukan pengukuran terhadap obyek menyangkut proses penerbitan Sertifikat yang dimohonkan Tergugat I maka dengan demikian patut diduga gambar yang digunakan adalah gambar peta milik Pengugat tertanggal 8 Desember 1997.

Poin 9 :



“Bahwa dari keterangan saksi H. Tajudin bin H. Ropi, Abay bin Saidan, Endi bin Sait, H. Mamat bin Botin, Dayat Hidayatullah bin H. Naijmuhdin, H. Uwen alias Jamhur, H. Mamad bin Arifin dihadapan penyidik Polres Bogor sesuai dengan angka 8 diatas menyatakan tanah milik para saksi hanya dijual kepada Penggugat dan tidak pernah menjual atau menandatangani SPH pelepasan hak kepada PT. Elok Abadi Permata Sentul (yang kemudian menjadi PT. Bukit Sentul City) atau Tergugat I.

Poin 10 :

“Bahwa dari laporan kemajuan tentang tindak pidana yang ditandatangani penyidik Polres Bogor menyangkut laporan tindak Pidana pemalsuan dan memberikan keterangan palsu menyangkut SPH-SPH dan Warkah yang digunakan oleh Tergugat I untuk dijadikan dasar pengajuan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumurbatu atas nama Tergugat I dalam kesimpulan akhir penyidik menyatakan dalam laporannya bahwa benar sebagian Warkah yang dilampirkan berupa SPH pengajuan SHGB No. 35/1999/Sumurbatu atas nama Tergugat I seluas 100,103 M2 diduga palsu atau dipalsukan.

- 2 Bahwa dasar gugatan a quo adalah menyangkut adanya dugaan pemalsuan dan memberikan keterangan palsu menyangkut SPH-SPH dan Warkah yang dijadikan sebagai dasar dari pengajuan SHGB No. 35/Sumurbatu.
- 3 Bahwa dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuktian dalam mengajukan gugatan a quo, dikarenakan seluruh proses pemeriksaan dalam perkara Pidana yang didalilkan oleh Penggugat saat ini masih dalam proses pemeriksaan dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.
- 4 Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 101 K/Sip/1974 Terbit : 1976 yang menyatakan “Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak bisa diterima karena belum sampai masanya”.
- 5 Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat menurut hukum adalah belum waktunya atau masih Prematur yang berarti cacat yuridis dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvan Kelijk Verklaard).





**V. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)**

1 Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo dalam posita 4, mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa ternyata pada saat Penggugat mengajukan Sertifikat kepada Tergugat III atas nama PT. Mandala Utama Indonesia (MUI) seluas 20.000 M2 yang merupakan bagian dari luas yang dibebaskan seluas 111.000 M2, setelah dilakukan pemetaan oleh Tergugat III ternyata obyek yang dimohonkan Penggugat telah diterbitkan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumurbatu seluas 100.103 M2 atas nama PT. Bukit Sentul City (Sekarang PT. Sentul City, Tbk) atau Tergugat I”.

2 Bahwa pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat atas suatu bidang tanah adalah pemilik tanah yang dimohonkan dengan disertai alas hak kepemilikan yang sah, dan pengajuan penerbitan Sertifikat hanya dapat dilakukan untuk dan atas nama pemohon. Dalam posita poin 1 gugatan a quo Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa, namun dalam posita poin 4 di atas Penggugat mengajukan Sertifikat atas nama pihak lain.

3 Bahwa gugatan Penggugat telah kabur/tidak jelas (Obscur libel), hal ini dikarenakan pemilik sah atas tanah a quo yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatan ternyata tidak jelas apakah Penggugat atau PT. Mandala Utama Indonesia (MUI) sebagaimana terdapat dalam poin 4 dalil gugatan Penggugat.

4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, Gugatan Penggugat menurut hukum adalah kabur/tidak jelas dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvan Kelijk Verklaard).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatannya tidak dapat diterima.

**B DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Tergugat I adalah pemilik/ yang berhak secara sah atas sebidang tanah seluas 100.103 M2 sebagaimana ternyata didalam Surat Ukur tertanggal 8 Maret 1999 No.



23/Sumurbatu/1999 Sertifikat HGB No. 35/Sumurbatu. Adapun alasan-alasan Tergugat I sebagai pemilik/yang berhak secara sah atas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

**I. TERGUGAT I ADALAH PEMILIK ATAS TANAH SEBAGAIMANA TERMAKTUB DALAM SHGB No. 35/Sumur batu**

- 1 Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan a quo kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam jawaban a quo.
- 2 Bahwa PT. Elok Abadi Permata, berkedudukan di Jakarta adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Indonesia dan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 534, tanggal 28 Februari 1992, yang dibuat dihadapan Richardus Nangkikh Sinulingga, SH, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman RI dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C2-2168.HT.01.01.TH '92 tanggal 7 Maret 1992.
- 3 Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.750-Pem.Um/93 tanggal 8 Mei 1993, PT. Elok Abadi Permata, berkedudukan di Jakarta telah mendapatkan Persetujuan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah atas tanah seluas  $\pm$  350 Ha yang terletak di Desa Citaringgul, Desa Sumur Batu, Desa Babakan Madang, Desa Cipambuan, dan Desa Kadumanggu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor.
- 4 Bahwa berdasarkan Surat Keputusan No. 593.82/SK.750-Pem.Um/93 tersebut di atas pada bulan Oktober 1993, PT. Elok Abadi Permata, berkedudukan di Jakarta telah melakukan pembebasan lahan seluas  $\pm$  100.000 M2 yang seluruhnya adalah tanah bekas milik adat yang terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor dari Saepudin, H. Fudolli, dkk berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan Swasta, yang disaksikan oleh Kepala Desa Sumur Batu dan diketahui oleh Camat Citeureup.
- 5 Bahwa PT. Elok Abadi Permata, berkedudukan di Jakarta telah melakukan Penggabungan dengan Tergugat I (dh. PT. Royal Sentul Highlands).



- 6 Bahwa Penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu perseroan, atau lebih untuk menggabungkan diri dengan perseroan lain yang telah ada dan selanjutnya perseroan yang menggabungkan diri menjadi bubar.
  - 7 Bahwa akibat hukum yang timbul dari Penggabungan Perseroan Terbatas adalah:
    - a Pemegang saham Perseroan yang menggabungkan diri menjadi pemegang saham perseroan yang menerima Penggabungan atau perseroan hasil peleburan; dan
    - b Aktiva dan pasiva perseroan yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada perseroan yang menerima Penggabungan.
  - 8 Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 740/HGB/KWBPN/1998, tanggal 10 Nopember 1998 Tergugat I mendapatkan Hak Guna Bangunan dai Negara. Sejak saat itu Tergugat I adalah pemegang pemilik/ yang berhak atas sebidang seluas 100.103 M2 sebagaimana ternyata didalam Surat Ukur tertanggal 8 Maret 1999 No. 23/Sumurbatu/1999 HGB No. 35/Sumurbatu, yang terletak di Desa/Kelurahan Sumur Batu Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan jangka waktu selama 30 (Tiga puluh) tahun.
  - 9 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat HGB No. 35/ Sumur batu merupakan bukti yang kuat sehingga dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah yang dikuasainya dengan alas hak berupa 107 SPH haruslah dikesampingkan karena SPH bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah dan untuk bisa memperoleh hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam SPH tersebut, SPH tersebut harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan Sertifikat yang merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya.
- Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi Sebagai berikut:
- “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”.

10 Bahwa dalam rentang waktu sejak tahun 1999 sampai dengan saat ini, dalam Tanah Sengketa hanya terdapat Hak Guna Bangunan yang berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Sumurbatu adalah milik PT. Sentul City, Tbk (Tergugat I).

11 Bahwa Tergugat II bukan merupakan salah satu dari pihak yang melakukan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan PT. Elok Abadi Permata, berkedudukan di Jakarta berdasarkan SPH sebagaimana dimaksud dalam poin 4 jawaban a quo.

12 Bahwa dalam rangka pendaftaran tanah dan penerbitan Sertifikat Tergugat III telah melakukan pengukuran terhadap tanah dan menerbitkan Peta Bidang Tanah No. 116/1998 dan Surat Ukur No. 23/Sumurbatu/1999 tanggal 8 Maret 1999.

13 Bahwa berdasarkan uraian di atas seluruh data fisik dan data yuridis yang dijadikan sebagai dasar dari permohonan penerbitan Sertifikat HGB No. 35/Sumurbatu Oleh Tergugat I adalah data-data yang sah.

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah Tergugat I kemukakan di atas, dengan ini Tergugat I memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- 1 Menerima Eksepsi untuk seluruhnya.
- 2 Menolak gugatan a quo untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatannya tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Tergugat I adalah pemilik/ yang berhak atas sebidang tanah seluas 100.103 M2 yang terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana ternyata didalam Surat Ukur tertanggal 8 Maret 1999 No. 23/Sumurbatu/1999, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Sumurbatu tertulis atas nama pemegang hak yang sah, PT. Sentul City, Tbk.
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai hukum.



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat III telah pula memberikan Jawaban yang isinya antara lain sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- 1 Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang menguntungkan dan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III ;

- 2 Tentang Kewenangan Mengadili (Absolute Competentie)

Bahwa apabila dicermati dalil gugatan Penggugat pada posita maupun petitumnya dalam perkara a-quo yang khususnya ditujukan kepada Tergugat III adalah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/1999/Sumur Batu seluas 100.103 M2 (Seratus ribu seratus tiga meter persegi) atas nama PT. BUKIT SENTUL CITY. (sekarang PT. SENTUL CITY. Tbk) telah melanggar hukum, dikarenakan proses penerbitan Surat Ukur dan Sertifikatnya merupakan hasil rekayasa dan manipulasi. Sehingga sebagaimana tertera dalam gugatan PRIMAIR petitum angka (2) mohon agar dinyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum serta petitum angka (3) agar Sertifikat HGB. No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 M2 (Seratus ribu seratus tiga meter persegi) dinyatakan cacat hukum dan harus batal demi hukum ;

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada bagian posita Angka (4) dan (5) yang pada pokoknya menjelaskan bahwa tanah obyek sengketa oleh Tergugat III telah diterbitkan Sertifikat-Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu seluas 100.103 M2 (Seratus ribu seratus tiga meter persegi) atas nama Tergugat I, merupakan hasil rekayasa, tanpa diadakan pengukuran terlebih dahulu, mengingat hasil ukur yang digunakan dalam Sertifikat Inlitis merupakan hasil pengukuran dari permohonan pihak Penggugat. Sedangkan Penggugat telah mengajukan permohonan ukur jauh sebelumnya dan telah diterbitkan Surat Ukur/Peta Situasi No. 387 Tahun 1997. Sehingga sebagaimana tercantum dalam posita angka (14) dan (15) serta dalam Primair petitum angka (2) bahwa proses penerbitan Sertifikat inlitis penuh dengan rakayasa dan manipulasi dan merupakan perbuatan melawan hukum.





Mencermati dalil gugatan tersebut Tergugat III menolak dengan tegas mengingat Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Inlitis telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundangan yang berlaku sebagaimana telah dilakukannya pengukuran atas permohonan Tergugat I yang nota bene bukan atas permohonan Penggugat dan penerbitan Sertifikatnya telah diadakan penelitian oleh Panitia A sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960. Jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 ;

Quad non dalil gugatan Penggugat yang menyatakan para Tergugat termasuk Tergugat III telah melakukan rekayasa, manipulasi atas proses penerbitan Sertifikat Inlitis, merupakan dalil yang terlebih dahulu harus diuji kebenarannya melalui pengujian Peradilan Umum (Pidana).

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas gugatan a-quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah melayahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a-quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Van Kelijk Verklaard).

Demikian pula dengan dalil gugatan pada posita angka (20) kutip “Bahwa oleh karena proses penerbitan Sertifikat HGB. No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I adalah terjadi cacat hukum karena terjadi manipulasi data-data SPH dan Warkah, Surat Ukur dan salah obyek dengan demikian harus batal demi hukum serta dalam gugatan PRIMAIR petitum angka (3) kutip “menyatakan SHGB No. 35/1999 Sumur Batu atas nama Tergugat seluas 100.103 M2 (Seratus ribu seratus tiga meter persegi) terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya maka harus batal demi hukum.”

Bahwa tuntutan mengenai Batal demi hukum Sertifikat obyek sengketa berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2007, kewenangan menyatakan batak suatu keputusan Tata Usaha Negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara.

Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang No5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 No. 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang





dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

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

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan Sertifikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan adalah tentang adanya hal-hal yang dilanggar dalam prosedural penerbitan Sertifikat Inlitis, selaku demikian permasalahan a-qou murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004.

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan bertitik tolak pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas gugatan a-quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah melayahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a-quo patut untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (Niet On Van Kelijk Verklaard).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat III dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutitansi mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya ;
- 2 Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Tergugat III, dikarenakan Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Inlitis telah sesuai dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo.Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, sehingga Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Primair Petitum Point (2) bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum serta Petitum Point (3) yang menyatakan bahwa Sertifikat a-quo batal demi hukum.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tindakan administrative Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat In litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Jis. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (Aglemene Behoorlijk Bestuur/Principle Of Good Administration) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION) terutama asas kepastian hukum (Principle Of Legal Security), asas bertindak cermat (Principle Of Carefulness) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada asas Kebijaksanaan ( Principle Of Sapiently).

Sehingga Tergugat III TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (Detournement De Povoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (Willekeur) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b.

Bahwa prosedural penerbitan Sertifikat Inlitis oleh Tergugat III atas dasar permohonan yang diajukan oleh PT. BUKIT SENTUL Tbk. yang berkedudukan di Jakarta telah ditempuh sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai ketentuan yang mengatur tentang proses terbitnya Surat Ukur sebagai lampiran Sertifikat obyek sengketa.

Penerbitan Surat Ukur didasarkan pada hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat III dengan dasar penunjukan batas dari pemiliknya, sehingga hal yang tidak mungkin terbitnya Surut Ukur tidak dilalui prosedur yang benar seperti tidak dilakukannya pengukuran sehingga terjadi rekayasa hasil pengukuran pada saat pemetaannya.

### 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

Kemudian setelah diterbitkan Surat Ukur/Peta Situasi yang dilengkapi dengan berkas permohonan haknya, oleh Tergugat III ditindak lanjuti dengan dilakukan penelitian data fisik dan yuridis oleh Tim Panitia A, dalam hal Sdr. SUGANDI sebagai Kepala Desa Sumur Batu ikut sebagai anggota Tim Panitia A.

Bahwa hasil penelitian Panitia A atas bidang tanah sengketa telah setelah terdapatnya kecocokan dan/atau kesesuaian antara data fisik dan data yuridis dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 25-06-1998 No. 305/Pan."A"/VI/1998 kemudian Tergugat III melanjutkan permohonan haknya ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat untuk diberikan Surat Keputusan Pemberian haknya yang dijadikan dasar untuk penerbitan Sertifikat Inlitis.

Dikarenakan Tergugat III sebagai lembaga/instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, dan tindakan administratif Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum dan memohonkan dinyatakan Batal demi hukum atas Sertifikat obyek perkara.

3 Bahwa, untuk memperjelas duduk permasalahan tanah sengketa bersama ini disampaikan kronologis penerbitan Sertifikat In litis sebagai berikut :

- a. Sertifikat Guna Bangunan No. 35/Sumurbatu Surat Ukur No. 23/Sumurbatu/1999, tanggal 08-03-1999 luas 100.103 M2 (Seratus ribu seratus tiga meter persegi), terbit pada tanggal 14-04-1999 berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, tanggal 10-11-1998 No. 704/HGB/KWBPN/1998 tercatat atas nama PT. BUKIT SENTUL, Tbk berkedudukan di Jakarta yang berakhir haknya pada tanggal 09-11-2028.
- b. pada tanggal 05-10-2011 atas Sertifikat Inlitis ganti nama menjadi PT. SENTUL CITY Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. BUKIT SENTUL, Tbk. No. 26 tanggal 19-07-2006 yang dibuat oleh FATHIAH HELMI, SH. Notaries di Jakarta yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia RI No. C-22166 HT. 04. TH. 2006 tanggal 28-07-2006.

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan sertifikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan

#### 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

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Jo.  
Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 sehingga :

- Telah sesuai dengan azas legalitas ;
- Telah sesuai dengan ketentuan dan tidak melanggar hukum ;
- Tidak berbuat sewenang-wenang (De tornement de pouvoir) ;
- Tidak berbuat sekehendak hati (willekeur) ;
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) ;

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

- 1 Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat III ;
- 2 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (Niet onvan kelijkt verklaard) ;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex ae quo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV telah pula memberikan Jawaban yang isinya antara lain sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

- 1 Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut ;
  - a Bahwa dalam posita angka 20 dan petitum angka 3 gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai berikut :
    - “Bahwa oleh karena proses penerbitan sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I adalah Cacat Hukum karena terjadi manipulasi atas data-data SPH dan Warkah, Surat Ukur dan Salah Obyek dengan demikian harus batal demi hukum.”
    - “Menyatakan SHGB Nomor : 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 M2 terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya maka harus batal demi hukum.”
  - a Bahwa Sertifikat HGB Nomor : 35/1999/Sumur Batu yang tercatat atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan merupakan



suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (8) dan angka (9) Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang (“UU Peratun”) No. 9 Tahun 2004 yang berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 1

(8). Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku” ;

(9). Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau Badan Hukum Perdata”.

b Bahwa oleh karena ;Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu yang tercatat atas nama Tergugat I, merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang untuk menyatakan batal demi hukum adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dan bukan Pengadilan Negeri Cibinong.

c Bahwa hal-hal tersebut, maka Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa atau mengadili perkara a quo, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak.

2 Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur libel)

a Bahwa dalam posita angka 12, Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

- “Sedangkan proses pengajuan dari permohonan pengajuan Sertifikat HGB oleh saudara Elivina tidak bias lepas dari pada Tergugat IV selaku Pejabat yang memberikan Surat Keterangan atas tanah yang terletak pada Buku Induk Letter C di Kantor Desa” ;

a Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV adalah tidak jelas/kabur (Obscuur libel) dalam hal menyatakan unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV karena tidak jelas Surat Keterangan atas tanah apakah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV. Oleh karena tidak jelasnya Surat Keterangan atas tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (Obscuur libel) sehingga tidak





mendasar dan mengada-ada apabila Penggugat menempatkan Kepala Desa Sumur Batu sebagai Pihak dalam perkara a quo.

- b Bahwa disamping itu, untuk dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, harus ada perselisihan hukum antara Tergugat IV dengan Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4K/Rup/1958, tertanggal 13 Desember 1958, yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, dengan demikian maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat harus ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvan kelijk verklaard)”
- c Bahwa demikian pula gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur libel) dalam menentukan obyek gugatan/pokok perkara a quo oleh Penggugat, karena telah mencampuradukan antara permasalahan yang satu dengan permasalahan lainnya yang jelas sangat berbeda dalam menentukan dasar gugatannya, di mana dalam posita gugatannya, Penggugat pada intinya mendalilkan pada perbuatan Melawan Hukum, namun dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta pembatalan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu karena terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya. Oleh karena tidak jelas dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvan Kelijk Verklaard), sebagaimana sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa : “Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Bahwa terlebih dahulu Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Tergugat IV dalam bagian eksepsi dimasukkan dalam pokok perkara ;
- 2 Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam Gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV ;





3 Bahwa Tergugat IV keberatan atas dalil Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 13 dan 19, karena gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV adalah tidak jelas/kabur (Obscuur libel) dalam hal menyatakan unsur perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV mengenai surat keterangan atas tanah apakah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV. Oleh karena tidak jelasnya surat keterangan atas tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (Obscuur libel) sehingga tidak mendasar dan mengada-ada apabila Penggugat menempatkan Kepala Desa Sumur Batu sebagai pihak dalam perkara a quo.

4 Bahwa disamping itu, untuk dapat ditarik sebagai pihak dala perkara a quo, harus ada perselisihan hukum antara Tergugat IV dengan Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang didepan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”.

5 Bahwa demikian pula gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur libel) dalam menentukan Obyek Gugatan/Pokok Perkara a quo oleh Penggugat, karena telah mencampuradukan antara permasalahan yang satu dengan permasalahan lainnya yang jelas sangat berbeda dalam menentukan asar gugatannya, di mana dalam posita gugatannya, Penggugat pada intinya mendalilkan pada Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta pembatalan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu karena terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya. Oleh karena tidak jelas dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvan Kelijk Verklaard), sebagaimana sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. : 239 K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa : “Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- 1 Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan eksepsi Tergugat IV tekah tepat dan beralasan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menolak gugatan Penggugat terhadap atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
- 4 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa Penggugat dalam menanggapi jawaban Para Tergugat telah mengajukan Replik tertulis tertanggal 08 Januari 2012 dan selanjutnya pihak Tergugat I telah pula mengajukan Duplik tertulis tertanggal 22 Pebruari 2011, Tergugat II tidak pernah hadir menghadap persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, Tergugat III menyatakan Dupliknya sesuai dengan Jawabannya dan Tergugat IV telah pula mengajukan Dupliknya tertulis tertanggal 22 Pebruari 2012 ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tentang Kewenangan Mengadili (ABSOLUTE COMPETENTIE), Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tentang Kewenangan Mengadili (Absolute Competentie)
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk mengadili perkara tersebut
- Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya maka Penggugat melalui Kuasanya menyampaikan surat bukti berupa :

- 1 Bukti P – 1 : Photo copy Surat Ukur No. 387 Tahun 1997 yang ditanda tangani oleh Tonny Manurung, BE ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bukti P-2 : Photo copy Surat Tugas dari BPN No. 2625/XII/P2T/1997 ;
- 3 Bukti P-3 : Photo copy Surat Ukur No. 1186 Tahun 1998 ;
- 4 Bukti P-4 : Photo copy Surat Ukur No. 23/Sumur Batu/1999, milik PT. Sentul City, Tbk ;
- 5 Bukti P-5 : Photo copy SPPT PBB ;
- 6 Bukti P-6 : Photo copy SPPT PBB ;
- 7 Bukti P-7A : Photo copy Bukti Laporan Polisi No. Pol : STPL/B/2193/VI/2009/SPK ;
- 8 Bukti P-7B : Photo copy Laporan perkembangan Laporan Polisi No. LP/B/2193/VI/2009 ;
- 9 Bukti P-8 : Photo copy Peta Situasi No. 387/1997 ;
- 10 Bukti P-9 : Photo copy SPH No. PHT/1375/YBPB/VI/1996 ;
- 11 Bukti P-10 : Photo copy SPH No. PHT/1088/YBPB/VI/1996 ;
- 12 Bukti P-11 : Photo copy SPH dari Abdul Fatah ;
- 13 Bukti P-12 : Photo copy SPH No. PHT/1368/YBPB/VI/1996 ;
- 14 Bukti P-13 : Photo copy SPH No. PHT/1081/YBPB/VI/1996 ;
- 15 Bukti P-14 : Photo copy SPH No. PHT/1286/YBPB/VI/1996 ;
- 16 Bukti P-15 : Photo copy SPH No. PHT/1164/YBPB/VI/1996 ;
- 17 Bukti P-16 : Photo copy SPH No. PHT/1375/YBPB/VI/1996 ;
- 18 Bukti P-17 : Photo copy SPH No. PHT/1370/YBPB/VI/1996 ;
- 19 Bukti P-18 : Photo copy SPH No. PHT/1416/YBPB/VI/1996 ;
- 20 Bukti P-19 : Photo copy SPH dari H. Abd Fatah B H. Yusuf ;
- 21 Bukti P-20 : Photo copy SPH dari H. Abd Fatah B H. Yusuf ;

## 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

- 22 Bukti P – 21 : Photo copy SPH dari H. Abd Fatah B H. Yusuf ;
- 23 Bukti P – 22 : Photo copy SPH dari H. Abd Fatah B H. Yusuf ;
- 24 Bukti P – 23 : Photo copy SPH No. PHT/1417/YBPB/VI/1996 ;
- 25 Bukti P – 24 : Photo copy SPH No. PHT/1363/YBPB/VI/1996 ;
- 26 Bukti P – 25 : Photo copy SPH No. PHT/1269/YBPB/VI/1996 ;
- 27 Bukti P – 26 : Photo copy SPH No. PHT/1067/YBPB/VI/1996 ;
- 28 Bukti P – 27 : Photo copy SPH dari Ugan Muad ;
- 29 Bukti P – 28 : Photo copy SPH No. PHT/1354/YBPB/VI/1996 ;
- 30 Bukti P – 29 : Photo copy SPH No. PHT/1166/YBPB/VI/1996 ;
- 31 Bukti P – 30 : Photo copy SPH No. PHT/1277/YBPB/VI/1996 ;
- 32 Bukti P – 31 : Photo copy SPH No. PHT/1165/YBPB/VI/1996 ;
- 33 Bukti P – 32 : Photo copy SPH No. PHT/1087/YBPB/VI/1996 ;
- 34 Bukti P – 33 : Photo copy SPH dari H. Syukur ;
- 35 Bukti P – 34 : Photo copy SPH dari H. Syukur ;
- 36 Bukti P – 35 : Photo copy SPH No. PHT/1362/YBPB/VI/1996 ;
- 37 Bukti P – 36 : Photo copy SPH No. PHT/1430/YBPB/VI/1996 ;
- 38 Bukti P – 37 : Photo copy SPH dari H. Syukur ;
- 39 Bukti P – 38 : Photo copy SPH No. PHT/1364/YBPB/VI/1996 ;
- 40 Bukti P – 39 : Photo copy SPH No. PHT/1376/YBPB/VI/1996 ;

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41	Bukti P – 40	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1447/YBPB/ VI/1996 ;
42	Bukti P – 41	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1050/YBPB/ VI/1996 ;
43	Bukti P – 42	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1286/YBPB/ VI/1996 ;
44	Bukti P – 43	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1356/YBPB/ VI/1996 ;
45	Bukti P – 44	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1468/YBPB/ VI/1996 ;
46	Bukti P – 45	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1468/YBPB/ VI/1996 ;
47	Bukti P – 46	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1080/YBPB/ VI/1996 ;
48	Bukti P – 47	:	Photo copy SPH dari H. A. Hamid ;				
49	Bukti P – 48	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1270/YBPB/ VI/1996 ;
50	Bukti P – 49	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1469/YBPB/ VI/1996 ;
51	Bukti P – 50	:	Photo copy SPH dari H. Abd. Fatah Bin Yusuf ;				
52	Bukti P – 51	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1355/YBPB/ VI/1996 ;
53	Bukti P – 52	:	Photo copy SPH dari H. Abd. Fatah Bin Yusuf ;				
54	Bukti P – 53	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1357/YBPB/ VI/1996 ;
55	Bukti P – 54	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1170/YBPB/ VI/1996 ;
56	Bukti P – 55	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1415/YBPB/ VI/1996 ;
57	Bukti P – 56	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1163/YBPB/ VI/1996 ;
58	Bukti P – 57	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1477/YBPB/ VI/1996 ;
59	Bukti P – 58	:	Photo	copy	SPH	No.	PHT/1283/YBPB/ VI/1996 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60	Bukti P – 59	:	Photo copy SPH No. PHT/1367/YBPB/VI/1996 ;
61	Bukti P – 60	:	Photo copy SPH No. PHT/1361/YBPB/VI/1996 ;
62	Bukti P – 61	:	Photo copy SPH dari Abd. Fatah Bin H. Ombi ;
63	Bukti P – 62	:	Photo copy SPH dari Abd. Fatah Bin H. Usup ;
64	Bukti P – 63	:	Photo copy SPH dari Abd. Fatah Bin H. Usup ;
65	Bukti P – 64	:	Photo copy SPH No. PHT/13273/YBPB/VI/1996 ;
66	Bukti P – 65	:	Photo copy SPH No. PHT/1169/YBPB/VI/1996 ;
67	Bukti P – 66	:	Photo copy SPH No. PHT/1272/YBPB/VI/1996 ;
68	Bukti P – 67	:	Photo copy SPH No. PHT/1414/YBPB/VI/1996 ;
69	Bukti P – 68	:	Photo copy SPH dari H. A. Hamid ;
70	Bukti P – 69	:	Photo copy SPH No. PHT/1366/YBPB/VI/1996 ;
71	Bukti P – 70	:	Photo copy SPH No. PHT/1089/YBPB/VI/1996 ;
72	Bukti P – 71	:	Photo copy SPH No. PHT/1353/YBPB/VI/1996 ;
73	Bukti P – 72	:	Photo copy SPH No. PHT/1051/YBPB/VI/1996 ;
74	Bukti P – 73	:	Photo copy SPH No. PHT/1231/YBPB/VI/1996 ;
75	Bukti P – 74	:	Photo copy SPH dari Abd. Fatah Bin H. Usup ;
76	Bukti P – 75	:	Photo copy SPH No. PHT/1374/YBPB/VI/1996 ;
77	Bukti P – 76	:	Photo copy SPH No. PHT/1085/YBPB/VI/1996 ;
78	Bukti P – 77	:	Photo copy SPH No. PHT/1284/YBPB/VI/1996 ;
79	Bukti P – 78	:	Photo copy SPH dari Abd. Fatah Bin H. Usup ;
80	Bukti P – 79	:	Photo copy SPH dari Abd. Fatah Bin H. Usup ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 81 Bukti P – 80 : Photo copy SPH No. PHT/1369/YBPB/  
VI/1996 ;
- 82 Bukti P – 81 : Photo copy Berita Harian Bogor Area ;
- 83 Bukti P – 82 : Photo copy Surat panggilan dari Polres  
Cibinong Bogor ;

Surat-surat bukti tersebut di atas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dan telah dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti P-7B, P-8, P-72, P-73, P-74, P-81, P-82 tidak ada aslinya (berupa foto copy) ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I mengajukan surat bukti berupa sebagai berikut :

- 1 Bukti T.I – 1 : Photo copy Akta Perseroan Terbatas PT. Elok Abadi Permata No. 543, tanggal 28 Pebruari 1992 yang aktanya dibuat dihadapan Richardus Nangkih Sinulingga, Notartis di Jakarta ;
- 2 Bukti T.I – 2 : Photo copy Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-2168.HT.01.01.TH'92, tanggal 7 Maret 1992 ;
- 3 Bukti T.I – 3 : Photo copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.750-Pem.Um/93, tanggal 8 Mei 1993 ;
- 4 Bukti T.I – 4 : Photo copy Berita Acara Rapat PT. Elok Abadi Permata No. 74, tanggal 9 Agustus 1993 yang aktanya dibuat dihadapan Sulaimansjah, SH., Notaris di Jakarta ;
- 5 Bukti T.I – 5 : Photo copy Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C2-13029.HT.01.04.TH.93, tanggal 3 Desember 1993 ;
- 6 Bukti T.I – 6 : Photo copy Surat Perjanjian Penggabungan Usaha (MERGER) No. 81, tanggal 11 Nopember 1995, yang aktanya dibuat dihadapan Sulaimansjah, Notaris di Jakarta ;
- 7 Bukti T.I – 7 : Photo copy Berita Acara Rapat PT. Royal Sentul Highlands No. 36, tanggal 13 Januari 1996, yang aktanya dibuat dihadapan Sulaimansjah, Notaris di Jakarta ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bukti T.I – 8 : Photo copy Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C2-4361.HT.01.04.TH.96, tanggal 06 Maret 1996 ;
- 9 Bukti T.I – 9 : Photo copy Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bukit Sentul, Tbk, No. 26, tanggal 19 Juli 2006, yang aktanya dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH., Notaris di Jakarta ;
- 10 Bukti T.I – 10 : Photo copy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. C-21373.HT.01.04.TH.2006, tanggal 20 Juli 2006 ;
- 11 Bukti T.I – 11 : Photo copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Sumurbatu, atas nama PT. Bukit Sentul, Tbk, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Bukit Sentul, Tbk ;
- 12 Bukti T.I – 12 a : Photo copy Bukti Pembayaran SPPT PBB Tahun 2010 ;
- 13 Bukti T.I – 12b : Photo copy Bukti pembayaran SPPT PBB Tahun 2011 ;
- 14 Bukti T.I – 13 : Photo copy Akta Perseroan Terbatas PT. Fajar Marga Permai No. 83, tanggal 23 Maret 1988 yang Aktanya dibuat dihadapan Chufran Hamal, SH., Notaris di Jakarta ;
- 15 Bukti T.I – 14 : Photo copy Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor : 02-7288.HT.01.01.Th.88, tanggal 18 Agustus 1988 ;
- 16 Bukti T.I – 15 : Photo copy Surat dari Bupati Kepala Daaerah Tingkat II Bogor, tertanggal 21 April 1990, Nomor : 593.82/226-Pem/KP-PGT ;
- 17 Bukti T.I – 16 : Photo copy Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, tertanggal 18 Mei 1995, Nomor : 460.2/149/IL-Prw/KPN/95, tentang pemberian izin lokasi ;
- 18 Bukti T.I – 17 : Photo copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, tertanggal 28

#### 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

Desember 1990, tentang persetujuan lokasi dan izin pembebasan tanah ;

Surat – surat bukti tersebut di atas telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan dan telah dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti T.I-6, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12a, T.I-12b, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-16 dan T.I-17 merupakan tidak ada aslinya (berupa foto copy) ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III mengajukan surat bukti berupa sebagai berikut :

- 1 Bukti T.III – 1 : Photo copy Surat Permohonan Hak Guna Bangunan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 13 Agustus 1998, No. 550-1803 ;
- 2 Bukti T.III – 2 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1144/X/1993, tanggal 12 Oktober 1993 dari H. Lukman kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 28 Persil 47.S.III seluas 2000 M2 ;
- 3 Bukti T.III – 3 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1158/X/1993, tanggal 12 Oktober 1993 dari Nawawi kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat SPPT. No. 1-0310-22-00040/0004428 seluas 2500 M2 ;
- 4 Bukti T.III – 4 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1150/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Fudoli kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat C No. 349 P.44.S.II seluas 6436 M2 ;
- 5 Bukti T.III – 5 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1132/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Arip bin H. Ayub kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 310 P. 47.S.III seluas 1798 M2 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Bukti T.III – 6 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1133/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Djamjuri Suminta kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 220 P. 47.S.III seluas 665 M2 ;
- 7 Bukti T.III – 7 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1151/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Dulloh Sai kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 92 P. 47.S.III seluas 2084 M2 ;
- 8 Bukti T.III – 8 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1137/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Djamjuri Suminta kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 220 P. 47.S.III seluas 1644 M2 ;
- 9 Bukti T.III – 9 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1149/X/1993, tanggal 05 Oktober 1993 dari H. Badrudin kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 152 P. 47.S.III seluas 385 M2 ;
- 10 Bukti T.III – 10 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1165/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Hapid H. Said kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 17 P. 44.S.III seluas 1938 M2 ;
- 11 Bukti T.III – 11 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1146/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Muhtar B.H. Hanapi kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 265 P. 44.S.III seluas 3220 M2 ;
- 12 Bukti T.III – 12 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1167/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Muhtar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Umar kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 247 P. 47.S.III seluas 1326 M2 ;
- 13 Bukti T.III – 13 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1145/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Muhtar Umar kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 247 P. 47.S.III seluas 3465 M2 ;
- 14 Bukti T.III – 14 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1164/X/1993, tanggal 04 Oktober 1993 dari Muhtar Umar kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 247 P. 47.S.III seluas 897 M2 ;
- 15 Bukti T.III – 15 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1147/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Ajidin kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 499 P. 47.S.I seluas 680 M2 ;
- 16 Bukti T.III – 16 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1161/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Ujang kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 219 P. 47.S.III seluas 556 M2 ;
- 17 Bukti T.III – 17 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1168/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Badrudin kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 17 P. 44.S.II seluas 3108 M2 ;
- 18 Bukti T.III – 18 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1114/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Arpai Sailan kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 342 P. 46.D.II seluas 835 M2 ;
- 19 Bukti T.III – 19 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1120/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Tisnawiria

#### Disclaimer

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



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

- kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 503 P. 47.S.III seluas 731 M2 ;
- 20 Bukti T.III – 20 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1119/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Tisnawiria kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 503 P. 47.S.III seluas 798 M2 ;
- 21 Bukti T.III – 21 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1121/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Tisnawiria kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 503 P. 47.S.III seluas 1449 M2 ;
- 22 Bukti T.III – 22 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1005/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Udin Arnan kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 462 P. 47.S.III seluas 2581 M2 ;
- 23 Bukti T.III – 23 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1162/X/1993, tanggal 04 Oktober 1993 dari H. Hasan kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 490 P. 47.S.III seluas 1311 M2 ;
- 24 Bukti T.III – 24 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1142/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Hasan kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 490 P. 47.S.III seluas 6325 M2 ;
- 25 Bukti T.III – 25 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1007/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Enah Mugni kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 325 P. 47.S.III seluas 415 M2 ;
- 26 Bukti T.III – 26 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No.





- PHT/1116/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Dulloh Djaisin kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 97 P. 47.S.III seluas 548 M2 ;
- 27 Bukti T.III – 27 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1156/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Dulloh Jaisin kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 97 P. 47.S.III seluas 1600 M2 ;
- 28 Bukti T.III – 28 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/993/X/1993, tanggal 04 Oktober 1993 dari Ace Suparman kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 263 P. 47.S.III seluas 2000 M2 ;
- 29 Bukti T.III – 29 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1009/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Namian Sardi kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 41 P. 47.S.III seluas 1878 M2 ;
- 30 Bukti T.III – 30 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1123/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Dulloh Sai kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 92 P. 47.S.III seluas 875 M2 ;
- 31 Bukti T.III – 31 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/988/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Tajudin kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 24 P. 47.S.III seluas 8.112 M2 ;
- 32 Bukti T.III – 32 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1118/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Arsani Arpani kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 341 P. 47.S.III seluas 1.012 M2 ;



- 33 Bukti T.III – 33 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1115/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Ace Suparma kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 363/1132 P. 47.S.III seluas 848 M2 ;
- 34 Bukti T.III – 34 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1122/X/1993, tanggal 12 Oktober 1993 dari Dullah Sai kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 92 P. 47.S.III seluas 1.058 M2 ;
- 35 Bukti T.III – 35 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/990/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Irsa Djaen kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 382 P. 47.S.I seluas 946 M2 ;
- 36 Bukti T.III – 36 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/575/X/1993, tanggal 06 September 1993 dari H. Bakri kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 479 P. 47.S.III seluas 1.647 M2 ;
- 37 Bukti T.III – 37 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1117/X/1993, tanggal 12 Oktober 1993 dari Arsani Arpani kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 341 P. 47.S.II seluas 484 M2 ;
- 38 Bukti T.III – 38 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/583/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Iyom Madelin Mudahir kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 387 P. 100.S.II seluas 1.330 M2 ;
- 39 Bukti T.III – 39 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/989/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Tibyani



kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik  
Adat Letter C No. 117 P. 47.S.III seluas 732 M2 ;

40 Bukti T.III – 40 : Photo copy Surat Pernyataan  
Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No.  
PHT/1138/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Odang  
Bakri kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah  
Milik Adat Letter C No. 138 P. 47.S.III seluas 3.905 M2 ;

41 Bukti T.III – 41 : Photo copy Surat Pernyataan  
Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No.  
PHT/1157/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Damal Asri  
kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik  
Adat Letter C No. 532 P. 47.S.II seluas 500 M2 ;

42 Bukti T.III – 42 : Photo copy Surat Pernyataan  
Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No.  
PHT/1169/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Upi B. Emid  
kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik  
Adat Letter C No. 453 P. 47.S.III seluas 5.509 M2 ;

43 Bukti T.III – 43 : Photo copy Surat Pernyataan  
Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No.  
PHT/567/X/1993, tanggal 06 September 1993 dari Eme bin  
Ayub kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah  
Milik Adat Letter C No. 411 P. 47.S.I seluas 1.194 M2 ;

44 Bukti T.III – 44 : Photo copy Surat Pernyataan  
Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No.  
PHT/1143/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Idis  
Muharim kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas  
tanah Milik Adat Letter C No. 393 P. 47.S.II seluas 2.262 M2 ;

45 Bukti T.III – 45 : Photo copy Surat Pernyataan  
Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No.  
PHT/1144/X/1993, tanggal 04 Oktober 1993 dari Sulistyo  
kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik  
Adat Letter C No. 603 P. 47.S.III seluas 1.255 M2 ;

46 Bukti T.III – 46 : Photo copy Surat Pernyataan  
Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No.  
PHT/568/IX/1993, tanggal 06 September 1993 dari Ahid



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Otong kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 361 P. 47.S.III seluas 2.250 M<sup>2</sup> ;

47 Bukti T.III – 47 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1154/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Saefudin kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 702 P. 47.S.II seluas 4.797 M<sup>2</sup> ;

48 Bukti T.III – 48 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1140/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari Sahari Ayub kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 153 P. 47.S.III seluas 3.126 M<sup>2</sup> ;

49 Bukti T.III – 49 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/997/X/1993, tanggal 11 Oktober 1993 dari H. Ibrahim kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 718 P. 70.S.III seluas 4.687 M<sup>2</sup> ;

50 Bukti T.III – 50 : Photo copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta, No. PHT/1148/X/1993, tanggal 04 Oktober 1993 dari H. Saefuloh kepada PT. ELOK ABADI PERMATA dari bekas tanah Milik Adat Letter C No. 250 P. 70.S.III seluas 3.625 M<sup>2</sup> ;

Surat-surat bukti tersebut di atas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti, baik bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim bersama para pihak telah melakukan Pemeriksaan Setempat, yaitu pada tanggal 15 Mei 2012 dan 10 Juli 2012, sebagai berikut :

- 1 Hasil Pemeriksaan Setempat (PS) pada tanggal 15 Mei 2012 di tanah obyek sengketa yang terletak di Blok Pilar, Kampung Cibarengkok , Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang,

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor telah diperoleh fakta – fakta, sebagai berikut :

- Batas – batas tanah obyek sengketa adalah  
Utara : Kali Gede Citeureup  
Selatan : Kampung Cibarengkok  
Barat : Kampung Cibarengkok  
Timur : PT. Sentul City
- Tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat dan di atas tanah obyek sengketa telah didirikan 3 (tiga) bangunan oleh Penggugat ;

1 Hasil Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 10 Juli 2012 di Kantor Kepala Desa Sumur Batu untuk melihat Buku C Desa telah diperoleh fakta – fakta, sebagai berikut :

- Peralihan hak dari Said Bin Ayub kepada Yayasan Tirasa/Penggugat
- Peralihan hak dari Drs, Sulistyو kepada Yayasan Tirasa
- Peralihan hak dari Hapid H Said kepada Yayasan Tirasa
- Peralihan hak dari Arsani Arpani kepada Yayasan Tirasa
- Peralihan hak dari Santibi Bariji kepada Yayasan Tirasa

Menimbang, bahwa dipersidangan telah di dengar keterangan saksi Penggugat yang telah bersumpah menurut agamanya dan menerangkan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1 Saksi I H SUGANDI

- Bahwa saksi pernah menjadi Kepala Desa mulai tanggal 12 Mei 1995 s/d 19 Maret 2003 ;
- Bahwa Tirasa/Pengggugat membebaskan tanah tersebut tahun 1991 sampai dengan 1995 ;
- Bahwa Penggugat menguasai tanah obyek sengketa tersebut sejak tanah mulai dibebaskan tahun 1991, dan pada tahun 1995 Penggugat mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa ;
- Bahwa selama Penggugat menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa tersebut, sepengetahuan saksi tidak ada pihak lain yang mengklaim atas tanah tersebut dan sampai sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat ;

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat langsung SPH-SPH atas tanah obyek sengketa yang diserahkan kepada Penggugat dan saksi yang menandatangani SPH-SPH tersebut pada tahun 1996 ;
- Bahwa pada tahun 1997 ada pengukuran oleh BPN (Tergugat III) atas permohonan Penggugat tetapi saksi tidak ingat nama petugas BPN yang melakukan pengukuran dan setelah itu tidak ada pengukuran lagi oleh BPN terhadap tanah obyek sengketa, yang mana tanah tersebut batas-batasnya adalah sebelah Utara: Kali Citeureup, sebelah Selatan : Kampung dan jalan, sebelah Timur: Kali Cibarengkok, sebelah Barat : Kampung dan tanah kosong ;
- Bahwa sebelum pengukuran, Yayasan Tirasa pada tahun 1995 telah mengajukan izin lokasi ;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai kepala desa tidak pernah BPN melakukan pengukuran atas permohonan PT Elok Permata Abadi terhadap tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat tersebut ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II H. Abdul Fatah Bin H. Yusuf yaitu sebagai menantu H Odang Bakri ;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti P-7B, yaitu saksi pernah diperiksa Polisi sebagai saksi dalam kaitan kasus pemalsuan oleh Abdul Fatah (Tergugat II) yang mana Penggugat sebagai pelapornya, yang mana saksi diperiksa mengenai SPH yang saksi tanda tangani dari pemilik tanah kepada Yayasan Tirasa ;
- Bahwa H. Odang Bakri pernah mengatakan kepada saksi pada saat diperiksa sebagai saksi dalam kasus pemalsuan tersebut oleh polisi bahwa H. Odang Bakri tidak pernah mengetahui dan menandatangani SPH tahun 1993 kepada PT Elok Permata Abadi ;
- Bahwa menurut saksi, tanah yang dijual kepada Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak pernah dijual kepada pihak lain;
- Bahwa setahu saksi, pada tahun 1993 tidak ada warga di blok Pilar (sekarang dikuasai Penggugat) yang bernama yaitu H. Hasan sebagaimana tertulis dalam bukti BPN T III-23 dan 24; H. Enah Mugni sebagaimana tertulis dalam bukti T III-25; Dulloh Djaisin sebagaimana tertulis dalam bukti T III-26 dan 27; Namian Sardi sebagaimana tertulis dalam bukti T III-29; Irsa Djaen sebagaimana tertulis dalam bukti T III-35 yang memiliki tanah tersebut ;
- Bahwa dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2003, saksi menjabat sebagai Kepala Desa Sumur Batu yang luasnya sekitar 1.300 Ha ;

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jarak rumah tinggal saksi kurang lebih 50 M2 dari tanah obyek sengketa yang dikuasai Penggugat ;
- Bahwa selain pengukuran atas tanah obyek sengketa atas permohonan Penggugat, pada saat saksi menjabat sebagai kepala desa, maka setiap ada pengukuran, tim BPN datang hanya sampai ke Taman Budaya, tidak pernah ke lokasi sehingga saksi selaku Kepala Desa sering tidak diberitahu, semestinya kepala desa diberitahu agar jelas ;
- Bahwa sebelum saksi menjabat Kepala Desa Sumur Batu, yang menjabat sebagai kepala desa Sumur Batu adalah H. Odang Bakri dari tahun 1984 s/d tahun 1993 ;
- Bahwa saksi tidak tahu terhadap SPH – SPH yang ditanda tangani H. Odang ;
- Bahwa setelah menjadi Kepala Desa, saksi tahu sebagian dari penggarap tanah ;
- Bahwa terhadap bukti P-55, yaitu SPH dari Dayat Hidayatullah bin H. Naijmuhdin yang diperlihatkan kepada saksi adalah benar, yaitu pemiliknya adalah Dayat, namun karena belum balik nama maka di Letter C masih tertulis atas nama Jenab ;
- Bahwa terhadap bukti P-58 yang diperlihatkan kepada saksi, yaitu SPH Talip Bin Dulloh SPH ke Tirasa menurut saksi sudah sesuai ketentuan, pihak I dan pihak ke II sudah tanda tangan, yang mana Talip Bin Dullah melepaskan haknya ke Yayasan Tirasa/Penggugat, tanah tersebut awalnya dari Umar yang telah dijual di bawah tangan kepada Talip ;
- Bahwa saksi tidak pernah ditugaskan di Kantor Kepala Desa sewaktu H. Odang menjabat sebagai Kepala Desa ;
- Bahwa pada waktu H. Odang menjabat sebagai kepala desa, saksi pernah mendengar ada pembebasan tanah, namun tidak tahu secara pasti mengenai pembebasan tersebut ;
- Bahwa saksi pernah mendengar tentang PT Elok Abadi Permata ;
- Bahwa tanah-tanah di Sumur Batu diregister di Letter C Desa dan dicatat di Buku Desa dan apabila terjadi peralihan maka ada catatan di Buku desa tersebut ;
- Bahwa yang berwenang memegang Buku Desa yaitu Kepala Desa, Sekretaris Desa boleh juga ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang di Blok Pilar tidak ada atas nama orang lain selain milik Penggugat, yang mana pada saat ada pengumuman pengukuran, kemudian saksi perintahkan untuk diukur dan tidak ada yang keberatan untuk diukur ;
- Bahwa tanah itu yang diukur tersebut akan dipergunakan untuk perumahan ;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SPH - SPH tahun 1996 yang saksi tandatangani, di Letter C tidak ada tercatat peralihan kepada PT. Elok Abadi ;
- Bahwa tidak ada pihak lain yang minta pembebasan tanah di obyek sengketa, selain Yayasan Tirasa/Penggugat ;
- Bahwa tanah di blok Pilar sebelum dibebaskan adalah tanah milik adat ;
- Bahwa setahu saksi, yaitu selama saksi menjabat kepala desa tidak ada pihak yang mengurus HGB atas tanah obyek sengketa tersebut ;

## 2 Saksi II H. MAMAD Bin.H. ARIFIN

- Bahwa saksi mengetahui mengenai tanah yang menjadi perkara ini yaitu tanah persil 47 di desa Sumur Batu yang dimiliki oleh Yayasan Tirasa ;
- Bahwa saksi pernah menjadi koordinator lapangan dalam membantu pembebasan tanah di blok Pilar oleh Penggugat dari pemilik/penggarap tanah sejak tahun 1991 sampai dengan 1994 dan yang menjadi ketua tim pembebasan tanah tersebut adalah H. Sugandi ;
- Bahwa tanah yang dibebaskan pada waktu itu tidak banyak ;
- Bahwa saksi kenal sebagian warga masyarakat yang tinggal di blok Pilar ;
- Bahwa saksi kenal dengan H. Hasan ( bukti T III-23 dan 24) dan telah meninggal tahun 1980 ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan H. Enah Mugni ( bukti T III-25) dan Dulloh Djaisin (bukti T III-26 dan 27) ;
- Bahwa saksi tinggal di Kampung Cibarengkok, dekat dengan tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Yayasan Tirasa/Penggugat ;
- Bahwa terhadap bukti T III-35, benar saksi kenal dengan Irsa Jaen dan sudah meninggal dunia pada tahun 1980 an, sebelum pembebasan tanah
- Bahwa sepengetahuan saksi, Irsa Jaen tidak mempunyai tanah di blok Pilar ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah obyek sengketa, yaitu : sebelah Utara : Kali Gede Citeureup, sebelah Selatan : Kampung Cibarengkok, sebelah Barat : tanah kosong kampung Cibarengkok, sebelah Timur : Kali kecil Cibarengkok ;
- Bahwa saksi kenal dengan Ukar Sukarta, Talip Bin Dulloh sudah almarhum sedangkan Ujang Bin Saidin, Sueb Bin Said tidak kenal ;
- Bahwa saksi membebaskan tanah di blok pilar yang di atasnya telah dibangun villa oleh Penggugat ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ikut membantu membebaskan tanah di blok lain ;
- Bahwa tanah Ukur Sukarta di blok Pilar sudah dibebaskan oleh Yayasan Tirasa/ Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah mengenal/mengetahui PT. Elok Abadi Permata ;
- Bahwa saksi ikut membantu pembebasan tanah  $\pm$  1 Ha, terdiri dari  $\pm$  3 (tiga) orang s/d 5 (lima) orang, yaitu Abay, Sulistyo, Aban Bin Kibin, Sandi dan H. Maksun ;
- Bahwa setelah tanah dibebaskan lalu dibuat SPH dan diserahkan langsung kepada pak Sukandi, koordinator pembebasan tanah ;
- Bahwa yang dijual tanah milik mereka sendiri ;
- Bahwa bangunan villa didirikan oleh Yayasan Tirasa sekitar tahun 1994 setelah dibebaskan, yang terdiri 4 (empat) bangunan, diantaranya untuk gudang barang ;

## 3 Saksi III H. JAMHUR

- Bahwa benar saksi pernah mempunyai tanah di blok Pilar seluas 600 M<sup>2</sup> ;
- Bahwa yang membebaskan tanah tersebut adalah H. Sukandi ;
- Bahwa benar dalam bukti P-43 saksi pernah menandatangani SPH sekitar tahun 1993 s/d 1994, dan setahu saksi kepala desa juga menandatangani tetapi apakah camat menandatangani atau tidak saksi tidak tahu karena yang mengurus pada waktu itu H Sukandi ;
- Bahwa saksi hanya menjual tanah tersebut kepada Yayasan Tirasa tidak pernah menjual ke pihak lain ;
- Bahwa dasar pelepasan hak yang dijual ke Tirasa adalah tanah milik pribadi berupa girik, tetapi saksi lupa nomor giriknya, yang mana tanah tersebut merupakan dari warisan bapak saksi yang bernama H. Serkowi, dan telah dibagi 2 (dua) ;
- Bahwa saksi tidak ada hubungannya dengan H. Mamat dan tanah yang dijual bukanlah tanah H. Mamat ;
- Bahwa pada waktu pengurusan hak dilakukan di Kepala Desa, yang hadir Kepala Desa, H. Sukandi dan saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tentang PT. Elok Abadi Permata;
- Bahwa selain saksi masih ada lagi orang - orang yang menjual ke Yayasan Tirasa, yaitu Endi, Abay, Didin, dan yang sekarang sudah meninggal adalah H. Arsaid ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bersama orang – orang yang lain menjual tanah kepada Yayasan Tirasa tersebut di rumah Kepala Desa, yang mana Yayasan Tirasa memberikan ganti rugi seharga 5.000 / meter pada sekitar tahun 1993 ;
- Bahwa saksi tinggal di kampung Cibarengkok, blok Pilar mulai tahun 1942 sampai sekarang ;
- Bahwa tanah yang dibebaskan oleh Yayasan Tirasa di Blok Pilar masuk wilayah Rt. 07, Rw. 03 ;
- Bahwa benar tanah yang dibebaskan pada saat itu batas-batasnya, adalah : Sebelah Utara : Kali besar, sebelah Timur : kali kecil, sebelah Selatan : kampung, sebelah Barat : tanah H. Asma ,dan tanah H. Asmawi telah dijual juga ;
- Bahwa di atas tanah di blok Pilar yang dikuasai oleh Yayasan Tirasa, telah didirikan bangunan, yang paling besar ada 1 (satu) bangunan 2 (dua) lantai, yang lainnya berupa gudang ;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dilepaskan kepada yayasan Tirasa, tanah tersebut berupa sawah dan yang mengerjakan adalah saksi sendiri ;
- Bahwa sekarang saksi masih menanam padi di tanah obyek sengketa tersebut seijin dari Yayasan Tirasa dan saksi menggarap tanah tersebut sejak tahun 1994 ;

#### 4 Saksi IV ABAY B. SAIDAN

- Bahwa saksi dulu pernah punya tanah di blok pilar dan tanah tersebut dijual kepada Penggugat, yang membebaskan H. Sugandi luasnya  $\pm 900$  M2 ;
- Bahwa saksi jual tanah tersebut tahun 1993 ;
- Bahwa sekarang saksi masih sering ke lokasi karena tanah itu dekat tanah saksi ;
- Bahwa sekarang yang kuasai tanah itu Yayasan Tirasa karena ada plang bertuliskan Yayasan Tirasa di depan bangunan/gedung, di tanah tersebut ada jalan di tengah dan juga telah didirikan bangunan serta di pagar keliling oleh yayasan Tirasa ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada pembebasan tanah di blok Pilar selain oleh yayasan Tirasa ;
- Bahwa saksi melepaskan tanah tersebut tahun 1993 ;
- Bahwa pada waktu pelepasan saksi tanda tangan di SPH ;
- Bahwa benar tanah saksi di Cibarengkok di blok pilar seluas  $\pm 900$  M2 alas hak girik atas nama Icih, namun saksi lupa nomor giriknya, yang mana tanah tersebut dari orangtua saksi bernama Saidan bin Icih ;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan PT. Elok Abadi Permata ;
- Bahwa saksi warga asli kampung Cibarengkok ;
- Bahwa saksi tahu ada ada pembebasan tanah oleh Yayasan Tirasa sekitar tahun 1992 / 1993 ;
- Bahwa saksi tidak pernah jadi perangkat Desa, Kepala Desa waktu pembuatan SPH adalah Sugandi ;
- Bahwa sekarang masih tinggal di kampung Cibarengkok, kira-kira dari tanah yang sekarang dikuasai yayasan Tirasa sekitar  $\pm$  200 M2 ;

### 5 Saksi V DIDIN SYAEPUDIN

- Bahwa saksi tahu mengenai perkara ini mengenai masalah tanah Penggugat ;
- Bahwa pada tahun 1991, 1994, 1995 ada membebaskan yaitu : 1. H. Saipudin, 2. H. Karta, 3. H. Ujang, 4. H. Musali, 5. H. `Tatang, 6. H. Badrudin, 7. H. Umar , 8. H. Cicut ;
- Bahwa tanah yang dibebaskan di blok pilar tahun 1991-1992, saksi diberi mandat ke masyarakat ;
- Bahwa sebelumnya di blok pilar tidak ada yang membebaskan selain H. Sukandi. Waktu bebaskan 10 orang baru diberi SPH ;
- Bahwa sekarang yang urus tanah tersebut Yayasan, ada bangunan rumahnya dibangun tahun 1980, 1985, karena yang punya sudah meninggal ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah Yayasan yang di blok pilar yaitu sebelah Barat : Kampung Cibarengkok, sebelah Utara : Kali Cibarengkok, sebelah Selatan : Kampung Cibarengkok, sebelah Timur : PT. Fajar Sentul City ;
- Bahwa saksi tahu H. Abdul Fatah karena tetangga kampung ;
- Bahwa setahu saksi Abdul Fatah membebaskan tanah seberang kali Cibarengkok di persil blok Astana sekitar tahun 1991/1992, bukan di blok Pilar yang sekarang dikuasai Yayasan Tirasa, yang mana pada saat itu kepala desanya adlah H. Odang, mertua Abdul Fatah ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dibebaskan oleh Abdul Fatah tersebut dijual kepada siapa ;
- Bahwa setahu saksi H. Sugandi dari Yayasan yang pegang duit saksi tahu dari suratnya ada tanda tangan mas Tomi ;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi bebaskan 10 orang, luasnya  $\pm 9000$  M2, alas haknya girik letaknya diblok pilar ;
- Bahwa H. Saifullah menjual tanah tersebut di rumah H. Sugandi ;
- Bahwa yang mengkoordinir banyak anak mantunya, Herau, Utay dan rekan, Kepala Desa mengetahui. Saksi membebaskan ke masyarakat jual ke Sukandi, yang hadir H. Sukandi, saksi dan Saifulah ;
- Bahwa Aep Saefulah kakak saksi, saksi tidak tahu dijualnya yang saksi tahu yang 9.000 M2 tanahnya paling ujung, dijual transaksinya di rumah H. Sukandi, waktu itu buktinya hanya kwitansi yang diterima 2 kali bayar, hampir Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa pada waktu itu girik langsung diserahkan dan saksi yang menyerahkan secara langsung kepada Yayasan Tirasa ;
- Bahwa selanjutnya Sukarta sebagaimana dalam bukti P-66, menyerahkan giriknya secara langsung kepada Yayasan Tirasa ;
- Bahwa benar luas yang dibebaskan  $\pm 8.000$  M2 itu yang dilepaskan teman saksi bukan 500 M2 dasarnya Girik atas nama Karta ;
- Bahwa pelepasannya saksi yang antar duitnya diterima Sukandi Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), panjar I Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ke Karta, Misbah 1.000 M2, sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), H. Kamal  $\pm 1.000$  M2 terima Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), H. Badi 3.000 M2  $\pm 175.000.000,-$  (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), Cucun 4.000 M2, saya kasih Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), H. Ucu 3 kali jual 1.000 M2, 500 M2 dan H. Ujang 6.000 M2, jumlahnya 8.000 M2 seluruhnya ;
- Bahwa benar H. Aep Sapullah, Sukarta kurang  $\pm 8.000$  M2, bagian untuk Sukarta Rp. 75.000.000,- sudah lunas semuanya, setelah kwitansi tanda tangan kwitansi lagi seperti jual beli (AJB) ;
- Bahwa benar yang lain-lain juga menjual ;
- Bahwa yang dijual pak Ujang luasnya  $\pm 6.000$  M2 ;
- Bahwa benar selain saksi yang bebaskan H. Mamat, Dahlan dan Mba dan yang paling banyak membebaskan saksi  $\pm 3$  (tiga) Ha ;
- Bahwa saksi tahu ada warga lain yang jual  $\pm 30$  Orang dan saksi mendapat komisi ;
- Bahwa eebelum jadi perantara ke Yayasan surat-suratnya saksi cek dulu ke Kepala Desa, tanah ini benar atau tidak ;

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi baru dengan sekarang kata Elok ;
- Bahwa PT. Sentul menyatakan miliknya di Persil 71 blok astana ;
- Bahwa setahu saksi tanah milik PT Sentul terletak di blok Astana, di sebelah timur tanah obyek sengketa dan dipisahkan oleh kali kecil Cibarengkok, karena saksi pernah menjual tanahnya yang berada di blok Astana kepada PT Sentul ;
- Bahwa setahu saksi Yayasan Tirasa menguasai tanah di blok Pilar sejak pembebasan tanah (1991 s/d 1995 ) sampai dengan sekarang ;
- Bahwa di atas tanah obyek sengketa tersebut telah dibangun gedung oleh Yayasan Tirasa, yang terdiri dari 2 (dua) bangunan, 1 (satu) villa ;
- Bahwa pada saat pembebasan tanah tersebut saksi berumur 35 tahun, dan sekarang telah berumur  $\pm$  55 tahun ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I mengajukan saksi yang telah bersumpah dan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi I H.R. ZAKARIA YUSUF

- Bahwa benar saksi pada tahun 1993 pernah bekerja di PT Elok Abadi sebagai karyawan di bagian lapangan, tetapi sekarang sudah tidak lagi bekerja ;
- Bahwa saksi kenal dengan Abdul Fatah (Tergugat II) sejak tahun 1993 pada saat saksi bekerja di PT Elok Abadi, yang mana pada saat itu PT Elok Abadi mengadakan pembebasan tanah di Sumur Batu ;
- Bahwa yang menjadi koordinator pembebasan adalah Tergugat II Abdul Fatah yang pada saat itu sebagai pegawai kantor Desa ;
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat II, Abdul Fatah adalah sebatas hubungan kerja, yakni saksi selaku karyawan PT. Elok Abadi, yang menerima penyerahan SPH dari Tergugat II Abdul Fatah, kemudian saksi memeriksa tanah yang telah dibebaskan dari masyarakat pada waktu itu ;
- Bahwa setelah diperiksa, selanjutnya tanah yang telah dibebaskan tersebut dikuasai oleh PT Elok Abadi, sekarang menjadi PT Sentul City ;
- Bahwa pada tahun 1993, pembebasan tanah yang dibeli oleh PT. Elok Abadi terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Citeureup sekarang menjadi Kecamatan Babakan Madang, tetapi saksi tidak mengetahui nama bloknya ;
- Bahwa dasar PT. Elok Abadi melakukan pembebasan dari masyarakat berdasarkan SK Gubernur ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membenarkan dalam bukti T.1-3 mengenai Izin Proses, selanjutnya berdasarkan izin tersebut dilakukan pembelanjaan di Desa Sumur Batu ;
- Bahwa saksi tahu mengenai pembayaran ganti rugi ;
- Bahwa yang dibebaskan tersebut tanah kosong ;
- Bahwa setelah PT. Elok Abadi membebaskan tanah tersebut, saksi tidak tahu apakah ada masyarakat lain yang masuk ke tanah yang dibebaskan tersebut ;
- Bahwa pembebasan tanah itu pada tahun 1993 ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sampai saat ini PT. Elok Abadi masih menguasai tanah tersebut ;
- Bahwa saksi berhubungan dengan Tergugat II Abdul Fatah dari tahun 1993 sampai dengan 1995 ;
- Bahwa setahu saksi mengenai proses pelepasan hak tanah tersebut yang mengkoordinir adalah Tergugat II Abdul Fatah, sedangkan proses pemanggilan masyarakat dengan PT. Elok Abadi di beberapa tempat, ada yang di kantor Desa, di rumahnya dan di kantor PT Elok Abadi serta orang-orang itu yang dibawa Abdul Fatah dan langsung kita bayar kalau Kepala Desa sudah oke kita bayar ;
- Bahwa pembebasan tanah tersebut sudah sesuai dengan prosedur ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi tanah yang telah dibebaskan tersebut, namun yang pasti di desa Sumurbatu, saksi sudah lupa lokasinya karena saksi sudah lama berhenti bekerja, yang mana pada waktu itu masih PT Elok Abadi sehingga saksi tidak tahu perkembangannya lagi karena sekarang saksi juga tinggal di Jakarta ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pembuatan sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa setahu saksi yang melepaskan hak atas tanahnya banyak, tetapi saksi tidak hafal satu per satu ;
- Bahwa tanah warga yang dilepaskan haknya kebanyakan berupa girik atau Letter C ;
- Bahwa warga yang melepaskan hak atas tanahnya kepada PT. Elok Abadi, pada waktu itu ada yang datang di kantor Desa, ada juga di rumah dan ada yang di kantor PT Elok Abadi ;
- Bahwa pada waktu itu tanah yang dibebaskan PT. Elok Abadi masih berupa tanah kosong/sawah ;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara PT. Sentul dengan PT. Elok Abadi Permata ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi dulu belum ada PT Sentul City, yang saksi tahu awalnya adalah PT Fajar Marga Permai kemudian berganti menjadi PT Royal Sentul dan berganti lagi menjadi PT Bukit Sentul ;
- Bahwa setahu saksi pada waktu pembebasan yang membayar PT. Elok Abadi Permata tetapi kemudian sekarang menjadi milik Sentul City saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa ;
- Bahwa pada tahun 1993 saksi sebagai pegawai lapangan dan yang menjadi Kepala Desa Sumur Batu adalah H. Odang ;
- Bahwa hubungan H. Odang Kepala Desa Sumur Batu dengan Tergugat II Abdul Fatah adalah Tergugat II Abdul Fatah sebagai menantu H. Odang ;
- Bahwa setahu saksi SK Gubernur ijin lokasi dulu baru dibebaskan ;

## 2. Saksi II H. E. DUMYATI

- Bahwa saksi tidak tahu obyek sengketa yang berkaitan dengan perkara Yayasan Tirasa dengan Sentul City ;
- Bahwa setahu saksi di atas tanah tersebut ada gudang dan ladang dan saksi tinggal di kampung tersebut sejak kecil, yang mana pada sekitar tahun 1990, masih berupa tanah ladang ;
- Bahwa saksi kenal dengan Abdul Fatah/Tergugat II ;
- Bahwa pada tahun 1993 Abdul Fatah menjabat sebagai Sekretaris Desa Sumur Batu ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Keamanan Desa (Hansip) ;
- Bahwa setahu saksi, Abdul Fatah/Tergugat pernah ditunjuk oleh PT Elok Abadi Permata untuk membebaskan tanah dan saksi diikutkan untuk mengukur tanah tapi saksi tidak mengetahui tanah yang di blok mana, yang mana pada tahun 1992 s/d 1993 saksi pernah disuruh oleh Tergugat II Abdul Fatah untuk mengukur tanah milik H. Bambang dan Ruli ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah H. Abdul Fatah membeli atau tidak tanah yang dibebaskan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembebasan tanah rakyat tahun 1992 s/d 1993 apakah uang pembebasan diterima dari Abdul Fatah ;
- Bahwa setelah pembebasan, masyarakat tetap menggarap tanah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi bukan Abdul Fatah yang menguasai tanah tersebut ;
- Bahwa PT Sentul City tidak pernah menguasai tanah tersebut ;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di tanah obyek sengketa tersebut pernah saksi melihat telah dipasang plang nama, namun saksi tidak tahu mengenai apa karena saksi tidak bisa membaca, dan di atas tanah tersebut juga ada gedung tetapi saksi tidak tahu siapa yang mempunyai gedung itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan bangunan/gedung tersebut berdiri karena waktu mengukur pada saat pembebasan belum ada bangunan tersebut dan saksi tidak tahu mengenai bangunan itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan bangunan berdiri karena waktu mengukur belum ada bangunan dan saksi tidak tahu mengenai bangunan itu ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV di persidangan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 25 Juli 2012, pihak Tergugat I tertanggal 25 Juli 2012 dan Tergugat IV tertanggal 25 Juli 2012, sedangkan Tergugat III menyampaikan kesimpulan tertanggal 08 Agustus 2012, selanjutnya Para Pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

## TENTANG HUKUMNYA

### I DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan tentang hal-hal sebagai berikut :

#### **Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tentang Kewenangan Mengadili (ABSOLUTE COMPETENTIE) ;**

Bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili (absolute competentie) ini telah dipertimbangkan dan diputus dalam Putusan Sela ;



**Eksepsi Tergugat I**

**1 Eksepsi tentang Hak Penggugat Mengajukan Gugatan Telah Gugur/Hapus Karena Telah Lewat Waktu (Daluarsa) ;**

Bahwa hak Penggugat untuk menuntut pelaksanaan hak atas tanah seluas 100.103 m2 yang terletak di Desa/Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor yang diakuinya berdasarkan SPH sebanyak 107 telah gugur dan lewat waktu (daluarsa) karena dalam perkara a quo Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 Oktober 2011, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah tersebut telah diterbitkan pada tanggal 14 April 1999 (12 tahun yang lalu) sehingga dengan demikian menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan mengutip pendapat dari Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA, hak Penggugat untuk menuntut hak atas tanah yang diakui sebagai miliknya tersebut menjadi gugur/atau hapus oleh karena pengajuan Gugatan ini telah melebihi tenggang waktu 5 tahun sejak tanggal terbitnya sertipikat, sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Pemerintah ;

Bahwa setelah meneliti dan mencermati materi dari eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara, dengan demikian maka eksepsi ini beralasan untuk ditolak ;

**2 Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) ;**

Bahwa sesuai dengan Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, yang berwenang menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 35/Sumur Batu adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat adalah kurang pihak ;



Bahwa setelah meneliti dan mencermati materi dari eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara, dengan demikian maka eksepsi ini beraalsan untuk ditolak ;

### **3 Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Prematur ;**

Bahwa dasar gugatan a quo sebagaimana dalam dalil No. 7, 8, 9 dan 10 adalah menyangkut adanya dugaan pemalsuan dan memberikan keterangan palsu menyangkut SPH-SPH dan warkah yang dijadikan dasar sebagai dari pengajuan SHGB No. 35/Sumur Batu, oleh karena seluruh proses pemeriksaan dalam perkara pidana yang didalilkan oleh Penggugat saat ini masih dalam proses pemeriksaan dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 101 K/Sip/1974 maka gugatan Penggugat adalah belum waktunya atau masih prematur ;

Bahwa sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 1956 yang menyatakan bahwa *Pengadilan dalam pemeriksaan perkara pidana tidak terikat oleh suatu putusan Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya suatu hak perdata tadi*, maka secara a contrario Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tidak terikat oleh suatu putusan Pengadilan dalam pemeriksaan perkara pidana, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak prematur, dengan demikian maka eksepsi ini beralasan menurut hukum untuk ditolak ;

### **4 Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel) ;**

Bahwa sesuai posita poin 1 Gugatan a quo Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa, namun dalam posita poin 4 Penggugat mengajukan sertipikat atas nama pihak lain, yaitu PT. Mandala Utama Indonesia (MUI), sehingga pemilik sah atas tanah a quo yang dimaksud oleh





Penggugat dalam gugatan ternyata tidak jelas apakah Penggugat atau PT. Mandala Utama Indonesia, maka gugatan Penggugat telah kabur / tidak jelas ;

Bahwa terhadap eksepsi tersebut, setelah meneliti dan mencermati materi dari eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara, dengan demikian maka eksepsi ini beralasan untuk ditolak ;

#### **Eksepsi Tergugat IV**

##### **Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel) ;**

Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV karena tidak jelas surat keterangan atas tanah apakah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, demikian pula dalam menentukan obyek perkara/pokok perkara aquo oleh Penggugat karena telah mencampuradukkan antara permasalahan yang satu dengan permasalahannya yang sangat berbeda, dimana dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan pada perbuatan melawan hukum, namun dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta pembatalan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu karena terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya ;

Bahwa terhadap eksepsi tersebut, setelah meneliti dan mencermati materi dari eksepsi Tergugat IV tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara, dengan demikian maka eksepsi ini beralasan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat karena tidak berdasarkan hukum, maka harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;



## **II DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan dianggap telah turut dipertimbangkan dalam pertimbangan tuntutan pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tegugat I telah membeli tanah obyek sengketa milik Penggugat yang terletak di Blok Pilar, Kampung Cibarengkok, dan Kampung Sirung Bungur, Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor seluas 111.000 m2 dari SPH-SPH yang berasal dari Tergugat II, yang mana para pemilik lahan pada tanah obyek sengketa tersebut tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat I, dan atas tanah obyek sengketa tersebut telah terbit sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu atas permohonan Tergugat I dalam hal ini Elivina pada tanggal 2 Pebruari 1999 kepada Tergugat III, yang mana terhadap gambar ukur No. 186 Tahun 1998 dalam sertifikat HGB tersebut jauh sebelumnya Penggugat telah mengajukan permohonan ukur kepada Tergugat III sehingga telah keluar surat ukur peta situasi No. 387 Tahun 1997 yang ditandatangani oleh Tonny Manurung pada tanggal 8 Desember 1997, sedangkan permohonan sertifikat HGB hingga terbitnya sertifikat tersebut tidak lepas dari Tergugat IV selaku Pejabat yang memberikan surat keterangan atas tanah obyek sengketa yang terdaftar di buku induk letter C di kantor Desa ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menolak/menyangkal dalil – dalil yang telah dikemukakan Penggugat dalam gugatannya tersebut dengan alasan bahwa Tergugat I adalah pemegang/pemilik yang berhak atas sebidang tanah seluas 100.103 M2 sebagaimana ternyata di dalam Surat Ukur tertanggal 8 Maret 1999 No. 23/Sumur Batu/1999 HGB No. 35/Sumur Batu yang terletak di Desa/Kelurahan Sumur Batu Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor dengan jangka waktu selama 30 tahun, sehingga sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Sertifikat HGB No. 35/Sumur Batu merupakan alat bukti yang kuat, serta Tergugat II bukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan salah satu dari pihak yang melakukan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan PT Elok Abadi Permata ;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan jawaban atas Gugatan Penggugat karena Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, meskipun ia telah dipanggil secara patut dan sah, sehingga Majelis Hakim menganggap bahwa Tergugat II tidak mau mempertahankan haknya atas gugatan itu ;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah menolak/menyangkal dalil – dalil yang telah dikemukakan Penggugat dalam gugatannya tersebut dengan alasan bahwa prosedural penerbitan Sertifikat in litis oleh Tergugat III atas dasar permohonan yang diajukan oleh PT Bukit Sentul Tbk telah ditempuh sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai ketentuan yang mengatur tentang proses terbitnya Surat Ukur sebagai lampiran sertipikat obyek sengketa, yang mana penerbitan surat ukur didasarkan pada hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat III dengan dasar penunjukan batas dari pemiliknya dan setelah diterbitkan Surat Ukur/Peta Situasi maka ditindaklanjuti dengan dilakukan penelitian data fisik dan yuridis oleh Tim Panitia A dan hasil dari penelitian Tim Panitia A atas sebidang tanah sengketa tersebut telah terdapat kecocokan/kesesuaian antara data fisik dan data yuridis sebagaimana dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 25-06-1998 Nomor: 305/Pan."A"/VI/1998 dan Tergugat III melanjutkan permohonan hak nya ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat untuk diberikan Surat Keputusan Pemberian haknya yang dijadikan dasar oleh Tergugat II untuk penerbitan Sertifikat HGB No. 35/Sumur Batu tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah menolak/menyangkal dalil – dalil yang telah dikemukakan Penggugat dalam gugatannya tersebut dengan alasan bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum oleh Tergugat IV mengenai surat keterangan atas tanah apakah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, demikian pula dalam menentukan obyek gugatan/pokok perkara, Penggugat telah mencampuradukkan antara permasalahan yang satu dengan permasalahan lainnya yang sangat berbeda dalam menentukan dasar gugatannya, dimana dalam posita gugatannya, Penggugat pada intinya mendalilkan pada Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu karena terjadi cacat hukum dalam penerbitannya ;

Menimbang, bahwa dari proses jawab menjawab dari para pihak tersebut, maka terdapat dalil yang telah menjadi tetap dan tidak dibantah lagi kebenarannya, bahwa sesuai dengan bukti T I-1 sampai dengan T I-10 bahwa Tergugat I PT Sentul City Tbk merupakan penggabungan (merger) dari PT Elok Abadi Permata Tbk yang kemudian berubah nama menjadi PT Royal Sentul High Lands Properties, dengan PT Royal Sentul High Lands dan segala aktiva maupun passiva PT Royal Sentul High Lands Properties beralih kepada PT Royal Sentul High Lands, yang mana sejak tanggal 20 Juli 2006, PT Royal Sentul High Lands (bukti T I-10) berubah nama menjadi PT Sentul City Tbk ;

Menimbang, bahwa berdasarkan proses jawab menjawab antara para pihak, dapat diketahui bahwa yang menjadi pokok sengketa antara para pihak adalah sebagai berikut :

- 1 *Apakah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas SPH-SPH yang diserahkannya kepada Tergugat I ?*
- 2 *Apakah proses permohonan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu yang diajukan oleh Tergugat I sampai diterbitkannya Sertifikat HGB tersebut oleh Tergugat III, demikian juga terhadap surat keterangan yang diberikan oleh Tergugat IV atas pengajuan sertifikat HGB dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ?*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa tersebut, sebagaimana diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-83 dan 5 (lima) orang saksi, yaitu saksi H. Sugandi, saksi H. Mamad Bin H Arifin, saksi H. Jamhur, saksi abay Bin Saidan dan saksi Didin Syaepudin, dan untuk membuktikan dalil – dalil sangkalannya maka Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T I -1 sampai dengan T I-17 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi HR. Zakaria Yusuf dan saksi HE. Dumyati; Tergugat III telah mengajukan bukti surat bertanda T III-1 sampai dengan T III-58, sedangkan Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa nomor 1, yaitu *Apakah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas SPH-SPH yang diserahkan kepada Tergugat I*, dipertimbangkan sebagai berikut :

- a Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I membeli lahan yang dijadikan dasar terbitnya sertifikat HGB adalah dari Tergugat II, sedangkan Tergugat I telah menyangkalnya sebagaimana dalam jawabannya yang menyatakan bahwa Tergugat II bukan merupakan salah satu pihak yang melakukan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan PT Elok Abadi Permata, terhadap hal ini maka sesuai dengan keterangan saksi dari Tergugat I, yaitu saksi H.R. Zakaria Yusuf menerangkan bahwa pada waktu saksi bekerja di PT Elok Abadi, pada tahun 1993 PT Elok Abadi mengadakan pembebasan tanah di Sumur Batu, yang mana yang menjadi koordinator pembebasan adalah Tergugat II Abdul Fatah yang pada saat itu sebagai Sekretaris Desa Sumur Batu, sedangkan saksi yang menerima penyerahan SPH-SPH dari Tergugat II Abdul Fatah dan memeriksa tanah yang dibebaskan tersebut, demikian juga menurut keterangan saksi HE. Dumyati, saksi dari Tergugat I, yang menerangkan bahwa Tergugat II Abdul Fatah pernah ditunjuk oleh PT Elok Abadi Permata untuk membebaskan tanah dan pada saat itu saksi diperintahkan oleh Tergugat II untuk ikut mengukur tanah yang dibebaskan tersebut, sehingga dari keterangan kedua orang saksi tersebut jelas bahwa Tergugat II Abdul Fatah merupakan salah satu pihak yang berperan dalam pembebasan tanah tersebut, dalam hal ini SPH-SPH tersebut bukan diserahkan secara langsung dari dari pemilik hak atas tanah tersebut kepada Tergugat I, pada waktu itu PT Elok Abadi Permata, tetapi SPH-SPH tersebut dari pemilik hak atas tanah tersebut diserahkan kepada Tergugat II, dengan demikian maka dalil sangkalan Tergugat I tersebut adalah tidak benar ;
- b Bahwa sesuai bukti T III – 23 dan 24 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari H. Hasan kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar; bukti T III-25 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari H Enah Mugni kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar; bukti T III-26 dan 27 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari Dulloh Djaisin kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar; T III-29 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari Namian Sardi kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok





Pilar, bukti T III-35 dan 57 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari Irsa Djaen kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar, maka terhadap bukti-bukti tersebut menurut keterangan saksi Penggugat, yaitu saksi H Sugandi dan saksi H Mamad, bahwa saksi H Sugandi selaku mantan Kepala Desa Sumur Batu menerangkan bahwa tidak ada warga Sumur Batu yang bernama H Hasan, Enah Mugni, Dulloh Djaisin, Namian Sardi dan Irsa Djaen pada waktu SPH itu dibuat, namun H Hasan tersebut telah lama meninggal dunia, demikian juga saksi H Mamad menerangkan bahwa setahu saksi tidak ada warga di blok Pilar yang bernama Dulloh Djaisin dan Namian Sardi, sedangkan H Hasan dan Irsa Djaen telah meninggal dunia pada tahun 1980-an jauh sebelum dibuatnya SPH sebagaimana yang tertulis dalam surat bukti tersebut di atas ;

- c Bahwa sesuai dengan keterangan saksi H Mamad, saksi H Jamhur, saksi Abay Bin Sadan, dan saksi Didin Syaepudin bahwa para saksi tersebut menjual tanah miliknya di kampung Cibarengkok, tepatnya di blok Pilar kepada Penggugat Yayasan Tirasa melalui koordinator pembebasan tanah pada waktu itu, yaitu H Sukandi ( sebagaimana dalam bukti P-10, P-38, P-43 ) dan tidak pernah menjual kepada pihak lain, dan selain para saksi tersebut, para pemilik hak atas tanah yang telah menyerahkan hak nya kepada Penggugat adalah Dayat Bin Najmudin (bukti P-55), Tolib bin Duloh (bukti P-58), Ukur Sukarta (bukti P-56 dan 66), Sueb Bin Said (bukti P-59), Sulistyo (bukti P-54), Endi (bukti P-16), Abad Bin Kibin (bukti P-24), Misbah (bukti P-15), H Kamaludin (bukti P-46), H Aep Saepullloh (bukti P-45), H Ujang (bukti P-26 dan 31) ;
- d Bahwa menurut keterangan saksi H Mamad dan Didin Syaepudin bahwa Tergugat II Abdul Fatah pada tahun 1991/1993 juga membebaskan tanah untuk kepentingan PT Elok Abadi Permata, tetapi tanah yang dibebaskan tersebut di blok Astana, bukan di blok Pilar yang sekarang dikuasai oleh Penggugat ;
- e Bahwa berdasarkan keterangan saksi H Sugandi, saksi H Mamad, dan saksi HR Zakaria Yusuf bahwa Tergugat II Abdul Fatah adalah Sekretaris Desa Sumur Batu, yang merupakan menantu H Odang Bakri, Kepala Desa Sumur Batu, yang mana menurut keterangan saksi H Sugandi bahwa H Odang Bakri pernah mengatakan kepada saksi bahwa H Odang Bakri selaku Kepala Desa Sumur Batu tidak pernah menandatangani SPH-SPH tahun 1993 untuk PT Elok Abadi Permata di blok Pilar dan menurut keterangan saksi H Sugandi bahwa saksi pernah dimintai keterangan oleh Polisi dalam perkara pidana atas nama





tersangka Abdul Fatah (Tergugat II) atas Laporan dari Penggugat (sesuai bukti P-7A, 7B; P-82) ;

f Bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilakukan oleh Majelis Hakim bersama para pihak pada tanggal 10 Juli 2012 di Kantor Kepala Desa Sumur Batu untuk melihat Buku C Desa telah diperoleh fakta – fakta, sebagai berikut :

- Peralihan hak dari Said Bin Ayub kepada Yayasan Tirasa/Penggugat
- Peralihan hak dari Drs, Sulistyو kepada Yayasan Tirasa
- Peralihan hak dari Hapid H Said kepada Yayasan Tirasa
- Peralihan hak dari Arsani Arpani kepada Yayasan Tirasa
- Peralihan hak dari Santibi Bariji kepada Yayasan Tirasa

g Bahwa terhadap bukti T III-55 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari Said Bin Ayub kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar; T III-45 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari Drs. Sulistyو kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar; T III-10 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari Hapid H Said kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar; T III-32 dan 37 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari Arpani Arsani kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar; T III-58 tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan swasta dari Santibi Bariji kepada PT Elok Abadi Permata yang terletak di blok Pilar, yang mana bukti-bukti tersebut tidak sesuai dengan fakta-fakta yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat Buku C Desa di Kantor Kepala Desa Sumur Batu, maka SPH-SPH sebagaimana dalam bukti-bukti tersebut adalah tidak benar ;

h Bahwa dari hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat II sebagai koordinator pembebasan tanah di desa Sumur Batu yang ditunjuk oleh PT Elok Abadi Permata (Tergugat I), yang menerima penyerahan secara langsung dari pemilik – pemilik hak atas tanah telah memberikan keterangan yang tidak benar terhadap nama – nama pemilik hak atas tanah tersebut beserta identitas dan tanda tangan atau cap jempol dari pemilik hak atas tanah itu sebagaimana dalam SPH-SPH yang terdapat pada bukti T III-10, T III-23, T III-24, T III-25, T III-26, T III-27, T III-29, T III-32, T III-35, T III-37, T III-55, T III-57 dan T



III-58, yang mana atas perbuatan Tergugat II tersebut Penggugat telah melaporkan kepada Polisi, dan oleh karena SPH-SPH tersebut sebagai dasar diterbitkannya Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu yang diajukan oleh Tergugat I mengakibatkan Penggugat tidak bisa mengajukan Sertifikat HGB atas tanah obyek sengketa yang dikuasainya karena telah terbit Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, maka Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok sengketa nomor 2, yaitu *Apakah proses permohonan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu yang diajukan oleh Tergugat I sampai diterbitkannya Sertifikat HGB tersebut oleh Tergugat III demikian juga terhadap surat keterangan yang diberikan oleh Tergugat IV atas pengajuan sertifikat HGB dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku*, dipertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa SPH-SPH yang digunakan Tergugat I adalah hasil manipulasi dan Tergugat III tidak pernah melakukan pengukuran atas obyek maka perbuatan Tergugat IV memberikan pengantar keterangan atas pengajuan sertifikat yang dimohonkan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, sedangkan Tergugat I telah menyangkalnya sebagaimana dalam jawabannya dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Tergugat III telah menyangkalnya sebagaimana dalam jawabannya yang menyatakan bahwa penerbitan sertifikat in litis telah memenuhi ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mana penerbitan surat ukur didasarkan pada hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat III dengan dasar penunjukan batas dari pemiliknya dan setelah diterbitkan surat ukur/peta situasi, ditindaklanjuti dengan dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis oleh Tim Panitia A, serta Tergugat IV telah pula menyangkalnya sebagaimana dalam Jawabannya dengan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yaitu untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan antara kedua belah pihak yang berperkara ;
- Bahwa Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa *Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah*



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas – batas bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang – bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah; pembuatan surat ukur ;

- Bahwa sesuai dengan keterangan saksi Sugandi, saksi H Mamad, saksi Jamhur, saksi Abay, dan saksi Didin Syaepudin bahwa di atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa, sejak tahun 1995 telah dikuasai oleh Penggugat dan di atas tanah tersebut telah didirikan 3 (tiga) bangunan berupa villa, dan gudang oleh Penggugat, yang mana Penggugat mulai membebaskan tanah yang sekarang dikuasainya sejak tahun 1991 sampai dengan 1995, dan pada tahun 1996 telah diserahkan semua SPH-SPH atas tanah tersebut dari para pemilik hak kepada Penggugat ;
- Bahwa sesuai keterangan saksi H Sugandi mantan Kepala Desa Sumur Batu yang menjabat dari tahun 1995 sampai dengan 2003 bahwa pada tahun 1997 dilakukan pengukuran oleh BPN (Tergugat III) terhadap tanah obyek sengketa di blok Pilar yang dikuasai Penggugat atas permohonan Penggugat dan setelah itu tidak ada pengukuran lagi oleh BPN terhadap tanah obyek sengketa, yang mana tanah tersebut batas-batasnya adalah sebelah Utara: Kali Citeureup, sebelah Selatan : Kampung dan jalan, sebelah Timur: Kali Cibarengkok, sebelah Barat : Kampung dan tanah kosong, yang mana keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan bukti P-1 tentang permohonan ukur oleh Penggugat pada tahun 1997, bukti P-2 tentang surat tugas Tonny Manurung, BE staf BPN (Tergugat III) untuk melakukan pengukuran dan pemetaan atas permohonan Penggugat, selanjutnya saksi Sugandi juga menerangkan bahwa setelah dilakukan pengukuran oleh BPN/Tergugat III, kemudian BPN telah menerbitkan surat ukur pada tahun 1997, hal ini juga bersesuaian dengan bukti P-8 tentang Peta Situasi No: 387/1997 yang dikeluarkan oleh BPN tertanggal 17-12-1997 atas nama pemohon Yayasan Bhakti Putra Bangsa (Penggugat) ;
- Bahwa sesuai dengan keterangan saksi Sugandi mantan Kepala Desa Sumur Batu, bahwa pada waktu saksi menjabat Kepala Desa Sumur Batu, saksi pernah memberikan surat keterangan sehubungan dengan Surat Permohonan HGB dari PT Bukit Sentul (Tergugat I) terhadap tanah yang terletak di blok Astana, bukan di blok Pilar yang dikuasai oleh Penggugat, hal ini bersesuaian dengan bukti T III-1 tentang surat keterangan Nomor 35/SB/VI/1998 tertanggal 26 Juni 1998 yang menerangkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah tersebut tidak ada sengketa baik mengenai batas-batas fisiknya maupun penguasaannya ;

- Bahwa Surat Ukur/Peta Situasi dalam Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu sebagaimana dalam bukti T I-11, merupakan Kutipan dari Peta Situasi No. 116/1998 tertanggal 23 Juni 1998 atas nama pemohon PT. Royal Sentul High Lands sebagaimana dalam bukti T III-1, yang mana Peta Situasi dalam Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu tersebut sama dengan Peta Situasi No: 387/1997 yang dikeluarkan oleh BPN tertanggal 17-12-1997 atas nama pemohon Yayasan Bhakti Putra Bangsa (Penggugat) sebagaimana dalam bukti P-8 yang telah terlebih dulu dibuat dan Peta Situasi No. 387/1997 tidak pernah dicabut oleh Tergugat III/BPN ;
- Bahwa dari hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat III dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik untuk permohonan sertifikat HGB oleh Tergugat I tidak dilakukan secara benar sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sehingga Peta Situasi/Surat Ukur dalam Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu sama dengan Peta Situasi No. 387/1997, hal ini sesuai dengan keterangan saksi Sugandi yang pada saat itu menjabat Kepala Desa Sumur Batu, yang menerangkan bahwa Tergugat III/BPN hanya melakukan pengukuran dan pemetaan terhadap tanah yang dimohonkan oleh Penggugat, sedangkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Tergugat IV Kepala Desa Sumur Batu, yang pada saat itu dijabat oleh saksi Sugandi, menurut keterangan saksi Sugandi surat tersebut dibuat bukan untuk permohonan sertifikat HGB atas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat, tetapi untuk tanah di blok Astana ;
- Bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilakukan oleh Majelis Hakim bersama para pihak pada tanggal 15 Mei 2012 di tanah obyek sengketa yang terletak di Blok Pilar, Kampung Cibarengkok , Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor telah diperoleh fakta – fakta, sebagai berikut :
  - Batas – batas tanah obyek sengketa adalah
    - Utara : Kali Gede Citeureup
    - Selatan : Kampung Cibarengkok
    - Barat : Kampung Cibarengkok
    - Timur : PT. Sentul City
  - Tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat dan di atas tanah obyek sengketa telah didirikan 3 (tiga) bangunan oleh Penggugat ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa demikian juga terhadap Tergugat I mengetahui bahwa tanah yang dimohonkan untuk sertifikat HGB, secara fisik telah dikuasai oleh Penggugat dan di atas tanah tersebut juga telah didirikan bangunan berupa villa dan gudang oleh Penggugat, namun Tergugat I tetap mengajukan permohonan sertifikat HGB kepada Tergugat III atas dasar SPH-SPH yang dibuat oleh Tergugat II yang dilakukan dengan cara melawan hukum sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan di atas ;
- Bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang telah diterbitkan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I, oleh karena Tergugat I secara nyata tidak menguasai tanah obyek sengketa tersebut, melainkan secara nyata dikuasai oleh Penggugat, maka ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalm waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut*, adalah tidak berlaku terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat ;
- Bahwa dari uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa proses permohonan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu yang diajukan oleh Tergugat I sampai diterbitkannya Sertifikat HGB tersebut oleh Tergugat III dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Surat Keterangan yang dibuat oleh Tergugat IV telah dipergunakan sebagai dasar penerbitan Sertifikat HGB tersebut, dan atas terbitnya Sertifikat HGB atas nama Tergugat I tersebut mengakibatkan Penggugat tidak dapat mengajukan Sertifikat Hak atas tanah obyek sengketa yang dikuasai Penggugat berdasarkan SPH-SPH yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, maka Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka petitum nomor 2 agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, beralasan menurut hukum untuk dikabulkan ;

#### 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)





Menimbang, bahwa terhadap petitum nomr 3 agar dinyatakan SHGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m2 terjadi cacat hukum dalam proses penerbitannya maka harus batal demi hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas bahwa penerbitan Sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I didasarkan atas SPH-SPH yang dibuat secara melawan hukum, demikian juga terhadap surat ukur/peta situasi dalam Sertifikat HGB tersebut dibuat secara melawan hukum, yaitu tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka Sertifikat HGB tersebut adalah cacat hukum ;
- Bahwa oleh karena Sertifikat HGB tersebut telah cacat hukum dalam proses penerbitannya, maka Sertifikat HGB tersebut haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum ;
- Bahwa dengan demikian, maka petitum nomor 3 ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, namun dengan perbaikan yaitu menyatakan SHGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas 100.103 m2 adalah tidak berkekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 yang menyatakan bahwa obyek yang tertera dalam sertifikat HGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I yang terletak di blok Pilar, Kampung Cibarengkok dan kampung Sirung Bungur RW 1, 2, dan 3, Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor seluas  $\pm$ 100.103 m2 dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Kali Gede Citeureup  
Sebelah Selatan : Kampung Cibarengkok  
Sebelah Barat : Kampung Cibarengkok  
Sebelah Timur : PT. Sentul City

Adalah milik Penggugat secara sah, dipertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa tanda bukti hak atas tanah adalah sertifikat ;
- Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, meskipun secara sah Penggugat sebagai pemilik SPH-SPH atas tanah yang terletak di blok Pilar, Kampung Cibarengkok dan Kampung Sirung Bungur RW 1, 2, dan 3, Desa Sumur Batu,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor seluas  $\pm 100.103$  m<sup>2</sup> dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Kali Gede Citeureup  
Sebelah Selatan : Kampung Cibarengkok  
Sebelah Barat : Kampung Cibarengkok  
Sebelah Timur : PT. Sentul City,

Namun demikian karena tanah tersebut belum terbit sertifikat hak milik atas nama Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) tersebut di atas, maka tanah tersebut tidak dapat dinyatakan milik Penggugat secara sah ;

- Bahwa dengan demikian, maka petitum nomor 4 ini beralasan menurut hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian dan pertimbangan di atas maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV terbukti sebagai pihak yang kalah, maka beralasan jika dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa terhadap surat – surat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan, Majelis Hakim hanya mempertimbangkan surat – surat bukti yang relevan dengan pokok persengketaan perkara ini, sedangkan surat – bukti yang tidak relevan tidak dipertimbangkan ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

#### 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

- Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menyatakan SHGB No. 35/1999/Sumur Batu atas nama Tergugat I seluas ± 100.103 M2 adalah tidak berkekuatan hukum ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.246.000,- (Dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 30 Agustus 2012 oleh LOISE BETTI SILITONGA, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, EMANUEL ARI B, SH., dan AGUSTINA DYAH P., SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 5 September 2012 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh LOISE BETTI SILITONGA, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, AGUSTINA DYAH P, SH., dan HJ. RETNO MURNI SUSANTI, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh ISRAEL SITUMEANG, SH.,MH., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV.

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Ketua Majelis Hakim,**

**AGUSTINA DYAH P, SH.**

**LOISE BETTI SILITONGA, SH.,MH.**

**HJ. RETNO MURNI SUSANTI, SH.,MH.**

**Panitera Pengganti,**

**ISRAEL SITUMEANG, SH.,MH.**

**Biaya-biaya :**

### 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

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Proses	: Rp.	50.000,-
- Panggilan	: Rp.	1.755.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	400.000,-
- Redaksi	: Rp.	5.000,-
- Materai	: Rp.	<u>6.000,- +</u>

J u m l a h : Rp. 2.246.000,- (Dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah).

### Disclaimer

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