

**P U T U S A N**  
**Nomor 182/Pdt.G/2023 PN Bgr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bogor yang mengadili Perkara Perdata, pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

**PT. Padma Pratama Indonesia,,** berkedudukan di di Kalibata Utara RT.09 RW.02 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Uray Agus Suparman, SH., dkk beralamat di para Advokat pada Kantor Hukum "Uray & Rekan" beralamat di Jl. Sukajaya 1 No. 7 Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 2023, Email: uraydanrekan@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **WALIKOTA BOGOR Cq. PEMERINTAH KOTA BOGOR**, bertempat tinggal di JL. Ir. H. Djuanda No. 1 Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Waito Wongateleng, S.H., M.H. dengan jabatan Kepala Kejaksaan Negeri Kota Bogor berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 100.3.10/1467-HUK.HAM tertanggal 26 Maret 2024, email: banhuk.setdabgr@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **YAYASAN BANTUAN PERGURUAN AL IRSYAD ISLAMIYAH**, berkedudukan di Jl. Kalibata Utara II No.84 Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mu'adz masyhadi, S.H. Dkk., Para Advocat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum/Law Office MU'ADZMASYHADI, S.H.& PARTNERS, yang beralamat di Jalan Pulau Kawe No. 19 Denpasar Bali dan Jalan Kramat Raya No. 23 G H Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2023, email: masyadimuadz@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;
3. **KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR PROVINSI JAWA BARAT**, berkedudukan di Jl. A. Yani No.41 Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prabu Yudha Pratama, S.H. Dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4121/Sku-32.71/XI/2023 tanggal 24 November

2023, email: pmppkotabogor41@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4. **CAMAT PADA KANTOR KECAMATAN TANAH SAREAL DALAM KAPASITASNYA SELAKU PPAT**, bertempat tinggal di Jl. Kebon Pedes No.20 RT.04 RW.03 Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alma Wiranta, S.H., M. Si (Han) Dkk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100.3/881-Tansar tanggal 11 Desember 2023, email: banhuk.setdabgr@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;
5. **LURAH PADA KANTOR KELURAHAN KAYUMANIS, KECAMATAN TANAH SAREAL KOTA BOGOR**, bertempat tinggal di Jl. Pool Binamarga No.3, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alma Wiranta, S.H., M. Si (Han) Dkk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 500.17.1/294-Kym tanggal 11 Desember 2023, email: banhuk.setdabgr@gmail.com selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan tanggal 16 November 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 17 November 2023 dalam Register Nomor 182/Pdt.G/2023/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah atas hak tagih berikut aset-aset eks jaminan dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. yang didasarkan kepada Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 26, tanggal 31 Januari 2011 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27, tanggal 31 Januari 2011 berikut segala turunannya termasuk didalamnya sejumlah Surat Pelepasan Hak atas tanah yang merupakan obyek jaminan kredit/utangnya; (*vide bukti Akta No.26 dan 27 tanggal 31 Januari 2011*);
2. Bahwa, segala hak tagih beserta aset-aset eks jaminan kredit dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk tersebut berasal dari PT. Bank Delta yang sebelumnya bernama PT. Bank Sampurna Internasional selaku pemegang awal atas hak tagih beserta aset-aset milik PT. Kencana Padya Mulya

(**selaku Debitur I**) dan sdr. Djoko Tono yang notabene sebagai Direktur Utama dari PT. Kencana Padya Mulya (**selaku Debitur II**) yang telah dijadikan jaminan kredit kepada PT. Bank Sampurna Internasional, sebagaimana yang termuat dalam Akta Perjanjian Kredit No.35 tertanggal 17 September 1990 a/n PT. Kencana Padya Mulya dan Akta Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) No.29 tertanggal 31 Juli 1991 a/n PT. Kencana Padya Mulya, serta Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No.116 tertanggal 24 Mei 1991 a/n Djoko Tono dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No. 15 tertanggal 7 Juni 1991 a/n Djoko Tono;

3. Bahwa aset-aset yang telah dijadikan jaminan kredit/utang oleh PT. Kencana Padya Mulya maupun oleh sdr. Djoko Tono kepada PT. Bank Delta yang sebelumnya bernama PT. Bank Sampurna Internasional dimaksud adalah berupa bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah sereal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor) seluas ± 12 Ha yang terdiri dari 279 SPH, pada yang terbit pada tanggal 25 Juli 1991 dan kesemuanya belum dibaik nama kepada Penggugat;
4. Bahwa atas kredit-kredit yang telah diajukan baik oleh PT. Kencana Padya Mulya maupun oleh sdr. Djoko Tono secara pribadi sebagaimana dimaksud pada angka 2 (dua) di atas hingga berakhirnya jangka waktu perjanjian bahkan lebih, baik PT. Kencana Padya Mulya (**selaku Debitur I**) maupun oleh sdr. Djoko Tono secara pribadi (**selaku Debitur II**) tidak dapat membayar dan tidak dapat melunasi pinjamannya kepada PT. Bank Sampurna Internasional (PT. Bank Delta) Internasional, dengan kata lain PT. Kencana Padya Mulya telah gagal bayar kepada PT. Bank Sampurna Internasional (PT. Bank Delta) atas kewajiban pembayaran utang-utangnya;
5. Bahwa oleh karena baik PT. Kencana Padya Mulya maupun sdr. Djoko Tono secara pribadi telah gagal bayar atau tidak mampu membayar kewajiban utang-utangnya kepada PT. Bank Sampurna Internasional (PT. Bank Delta), sebagaimana yang telah diperjanjikannya kepada PT. Bank Sampurna Internasional, maka seluruh asset-asset PT. Kencana Padya Mulya maupun oleh sdr. Djoko Tono secara pribadi yang telah dijadikan jaminan utang-utangnya tersebut menjadi hak dan milik dari PT. Bank Sampurna Internasional (PT. Bank Delta);
6. Bahwa berdasarkan Akta No.382, tanggal 20 Maret 1996 PT. Bank Delta telah menggabungkan diri (Merger) dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk yang akibat Merger tersebut segala utang dan piutang dari dan atas nama

PT. Bank Delta sebelumnya bernama Bank Sampurna Internasional beralih sepenuhnya kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk; (*vide bukti Akta No.382 tanggal 20 Maret 1996*);

7. Bahwa, setelah sekian tahun lamanya PT. Kencana Padya Mulia selaku Debitur I dan sdr. Djoko Tono selaku Debitur II tidak dapat mengembalikan pinjamannya sebagaimana tersebut di atas, dan berdasarkan apa yang telah diterangkan pada point 3 (tiga) di atas, maka segala piutang serta aset-aset yang dijadikan jaminan oleh PT. Kencana Padya Mulia menjadi hak dari PT. Bank Delta sebelumnya bernama PT. Bank Sampurna Internasional; (*vide bukti Akta-akta Perjanjian Kredit dan Addendum I dan Addendum II*);
8. Bahwa oleh karena PT. Bank Delta sebelumnya bernama PT. Bank Sampurna Internasional telah merger dengan Bank Danamon Tbk sebagaimana termuat dalam Akta No.382 tanggal 20 Maret 1996, maka segala piutang serta aset-aset yang dijadikan jaminan oleh PT. Kencana Padya Mulia dan Djoko Tono secara pribadi tersebut di atas beralih sepenuhnya dan menjadi hak PT. Bank Danamon Tbk; (*vide bukti Akta No.382 tanggal 20 Maret 1996*);
9. Bahwa oleh karena setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan bahkan melampaui waktu bertahun-tahun lamanya baik PT. Kencana Padya Mulia dan sdr. Djoko Tono tidak dapat melunasi semua utang-utangnya kepada PT. Bank Danamon Tbk dan bahkan kondisi perseroannya pun sudah mati serta keberadaan direksinya pun sudah tidak jelas rimbanya, mengakibatkan PT. Bank Danamon Tbk mengalami kerugian yang sangat besar;

Dan oleh karena dalam dokumen-dokumen perjanjian kredit PT. Kencana Padya Mulia dan sdr. Djoko Tono dimaksud terdapat juga dokumen Akta Surat Kuasa Untuk Menjual terhadap aset-asetnya apabila Debitur tidak dapat melunasi utang/kreditnya, maka PT. Bank Danamon Tbk menjual segala hak piutangnya atas utang-utang dari PT. Kencana Padya Mulia dan sdr. Djoko Tono dimaksud berikut seluruh jaminan aset-aset PT. Kencana Padya Mulia dan Djoko Tono kepada Penggugat sesuai dengan yang telah tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 26 tanggal 31 Januari 2011 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tanggal 31 Januari 2011 sebagaimana telah diterangkan pada point 1 (satu) di atas;

10. Bahwa oleh karena PT. Bank Danamon Tbk telah menjual segala hak piutangnya atas utang-utang dari PT. Kencana Padya Mulia dan Djoko Tono

dimaksud berikut seluruh jaminan aset-asetnya kepada Penggugat, maka secara hukum Penggugat menjadi pemegang hak yang sah atas seluruh aset-aset atas jaminan utang PT. Kencana Padya Mulia dan Djoko Tono tersebut sebagaimana pula yang telah ditegaskan dan tertuang dalam Surat dari PT. Bank Danamon Tbk yang ditujukan kepada PT. Kencana Padya Mulia No.B.025/SAM//11 tanggal 31 Januari 2011 perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang ; (*vide bukti Surat No.:B.025/SAM//11 tanggal 31 Januari 2011*);

11. Bahwa, sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Serah Terima Dokumen dari PT. Bank Danamon Tbk kepada Penggugat berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang sebagaimana tersebut di atas, PT. Bank Danamon Tbk juga menyerahkan seluruh dokumen-dokumen mengenai aset-aset yang merupakan jaminan utang tersebut kepada Penggugat dan oleh karena PT. Bank Danamon Tbk selaku pemegang hak jual juga telah menjualnya kepada Penggugat maka secara hukum Penggugatlah yang saat ini selaku pemegang hak atas seluruh aset-aset jaminan tersebut beserta hak untuk menjual kembali ; (*vide bukti lampiran Berita Acara Serah Terima Dokumen*);
12. Bahwa, didalam lampiran Berita Acara Serah Terima Dokumen sebagaimana angka 9 (sembilan) di atas, terdapat pula lampiran dokumen-dokumen berupa Surat Pelepasan Hak (SPH) sebanyak 279 SPH atas tanah-tanah yang merupakan jaminan utang dari PT. Kencana Padya Mulia dan sdr. Djoko Tono dimaksud yang diserahkan/dialihkan haknya oleh PT. Bank Danamon Tbk kepada Penggugat dengan dasar Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang sebagaiman angka 7 (tujuh) di atas;
13. Bahwa sejak dibelinya hak piutang PT. Bank Danamon Tbk atas utang-utang dari PT. Kencana Padya Mulia dan sdr. Djoko Tono dimaksud berikut seluruh jaminan aset-asetnya oleh Penggugat sebagaimana telah diterangkan di atas, terhadap bidang-bidang tanah dengan 279 SPH sebagaimana disebutkan pada angka 3 dan 12 di atas oleh Penggugat belum pernah diperjual belikan kepada siapa pun dan atau dibebani hak tanggungan oleh Lembaga keuangan manapun dan belum dibaliknama kepada Penggugat;
14. Bahwa saat ini atas bidang-bidang tanah dalam 279 SPH milik Penggugat tersebut sebagaimana di atas, telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat selaku pemilik yang sangat berhak dan atas 279 SPH letaknya menindih di

atas bidang-bidang tanah dengan Nomor-nomor SPH milik Penggugat sebagai berikut:

- 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.340 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Musa bin Iming Ompong;
- 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I, luas 1.553 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Isan bin Itcan;
- 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.328 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
- 4) SPH No: 62/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I, luas 1.442 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
- 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.200 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Nisan bin Kinang;
- 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 885 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Asmad bin Kining;

Bidang-bidang tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat II sebagaimana tersebut di atas adalah seluas 10.982 m<sup>2</sup>, kesemuanya menindih di atas bidang-bidang tanah milik Penggugat yang menjadi objek gugatan a quo yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah sereal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

15. Bahwa terhadap Nomor-Nomor SPH yang terbit pada bulan September 2010 yang diaku sebagai milik Tergugat I seluas  $\pm$  10.748 m<sup>2</sup> tersebut sampai dengan gugatan a quo diajukan belum pernah ada pembayaran ganti rugi dari Tergugat I kepada Penggugat, oleh karenanya Penguasaan Tergugat I atas bidang-bidang tanah seluas  $\pm$  10.748 m<sup>2</sup> tersebut tanpa melalui proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat;
16. Bahwa penerbitan SPH-SPH a/n Tergugat I tersebut di atas dan penguasaan Tergugat terhadap bidang tanah milik Penggugat in casu diketahui oleh

Penggugat dalam Surat Pengumuman Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIB Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor No.02/Peng/PPT-Borr/2023, tanggal 27 Juli 2023 yang didalamnya terdapat lampiran Peta Bidang Inventarisir No.161/2023, tanggal 3 Mei 2023 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I selaku Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIB;

17. Bahwa dalam lampiran Surat Pengumuman sebagaimana dimaksud di atas, pada lampirannya disebutkan juga mengenai adanya beberapa bidang tanah yang akan terkena pembebasan letak posisinya berada/menindih di atas tanah milik Penggugat. Berdasarkan lampiran pada surat pengumuman tersebut di atas, lalu Penggugat melakukan pengecekan ke lokasi objek tanah miliknya in casu dan setelah mencocokkan antara nomor-nomor yang terdapat pada peta bidang dimaksud dengan posisi letak tanahnya, ternyata diketahui bahwa benar diantara bidang-bidang tanah yang akan terkena pembebasan Pembangunan Jalan Tol tersebut telah menindih di atas tanah milik Penggugat, termasuk diantaranya adalah tanah dengan SPH-SPH a/n Tergugat I sebagaimana disebutkan pada angka 14 (empat belas) di atas;
18. Bahwa atas penguasaan oleh Tergugat I terhadap biang-bidang tanah milik Penggugat oleh Tergugat I sebagaimana tersebut di atas yang tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat, Penggugat telah melayangkan somasi kepada Tergugat I dan berulang kali melakukan komunikasi dengan Tergugat I secara persuasif guna menyelesaikan permasalahan tersebut dan meminta Tergugat I supaya membayar kepada Penggugat atas penguasaan tanah milik Penggugat tersebut. Upaya-upaya Persuasip Penggugat lakukan sejak tahun 2013, akan tetapi hingga gugatan a quo diajukan, Tergugat I belum/tidak pernah melakukan pembayaran dan atau membayar ganti rugi kepada Penggugat atas penguasaan bidang-bidang tanah milik Penggugat dimaksud seluas  $\pm$  10.748 m<sup>2</sup> yang telah dikuasainya tersebut secara melawan hak, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar karena telah kehilangan haknya atas tanah miliknya yang telah diperolehnya secara sah sebagaimana telah dijelaskan di atas;
19. Bahwa pada saat dilakukan penunjukan bidang-bidang tanah milik Penggugat oleh Turut Tergugat I dihadapan Tergugat I dan pihak-pihak/instansi terkait pada pertengahan tahun 2023, Penggugat dengan tegas dan pasti menunjukkan bahwa letak bidang-bidang tanah miliknya

dimaksud termasuk yang telah diklaem sebagai milik Tergugat I yang berada di atas tanah milik Penggugat;

Penggugat sejak bidang-bidang tanah in casu dibelinya dari PT. Bank Danamon Tbk. telah memasang Plang kepemilikannya di atas bidang-bidang tanah miliknya tersebut yang sampai dengan saat ini plang-plang tersebut masih terpasang dengan utuh;

20. Bahwa alih-alih Tergugat I melakukan pembayaran kepada Penggugat, Tergugat I malah menegaskan tidak perlu lagi melakukan pembayaran kepada Penggugat dikarenakan Tergugat I mengklaem telah melakukan pembayarannya kepada Tergugat II. Hal tersebut dikarenakan menurut Tergugat I, bahwa Tergugat I memperoleh bidang-bidang tanah in casu adalah dari Tergugat II yang berasal dari HGB No.20 Tahu 1999 a/n Tergugat II dan peralihan hak oleh Tergugat II kepada Tergugat I dilakukan dengan SPH-SPH pada bulan September 2010 sebagaimana Nomor-nomor SPH yang telah Penggugat ungkapkan pada angka 14 (empat belas) di atas;
21. Bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan telah mengaku dan menguasai bidang-bidang tanah di atas bidang-bidang tanah seluas  $\pm$  12 Ha milik Penggugat yang telah dibelinya dari PT. Bank Danamon Tbk. Tergugat II bahkan melalui Turut Tergugat I telah meerbitkan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) a/n Tergugat II: SHGB No.19 dan SHGB No.20 yang telah menindih di atas Sebagian bidang-bidang tanah milik Penggugat, sebagai berikut:
  - 1) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;
  - 2) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
  - 3) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
  - 4) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;



Bidang-bidang tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat II sebagaimana tersebut di atas adalah seluas 10.982 m<sup>2</sup>, bidang-bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah sereal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

22. Bahwa penerbitan SHGB No.19 dan No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II di atas tanah milik Penggugat tersebut diluar sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat yang notabene selaku pemilik yang sah secara hukum atas bidang-bidang tanah tersebut dengan dasar Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 26 tanggal 31 Januari 2011 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tanggal 31 Januari 2011 sebagaimana telah diterangkan pada point 1 (satu) dan 9 (Sembilan) di atas. Disamping itu Penggugat juga belum pernah menjual atas bidang-bidang tanah in casu baik kepada Tergugat I ataupun pihak lain. Penggugat juga belum pernah membebani hak apapun di atas bidang-bidang tanah in casu ke Lembaga Keuangan manapun;
23. Tergugat II juga dalam perkara a quo secara melawan hak telah melakukan penjualan/peralihan hak atas bidang-bidang tanah milik Penggugat in casu kepada Tergugat I tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah seluas ± 12 Ha yang telah dibelinya dari PT. Bank Danamon Tbk. berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 26 tanggal 31 Januari 2011 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tanggal 31 Januari 2011. Akibat perbuatan Tegugat II yang secara melawan hak yang telah menjual bidang-bidang tanah milik Penggugat in casu kepada Tergugat I, membuat Pengugat telah mengalami kerugian yang sangat besar karena telah kehilangan haknya untuk menikmati atas nilai ekonomis dari bidang-bidang tanahnya in casu;
24. Berdasarkan temuan dari hasil investigasi lapangan dari Penggugat, diketahui bahwa Tergugat II memperoleh bidang-bidang tanah in casu berdasarkan pembelian dari sdr. Djoko Tono selaku PT. Kencana Padya Mulia pada tahun 1999 dengan dasar Surat-Surat Pelepasan Hak tahun yang terbit pada 1999;
25. Sebagaimana telah diungkapkan di atas, bahwa bidang-bidang tanah milik Penggugat in casu terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor) seluas ± 12 Ha terdiri dari 279 SPH yang terbit pada tanggal 25 Juli 1991 dan belum dibalik nama kepada Pengugat;

26. Bahwa sebagaimana telah diungkapkan pada angka 24 (dua puluh empat) di atas bahwa Tergugat II memperoleh bidang-bidang tanah in casu berdasarkan pembelian dari sdr. Djoko Tono selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia pada tahun 1999 dengan dasar Surat-Surat Pelepasan Hak tahun yang terbit pada tahun 1999, padahal terhadap bidang-bidang tanah yang sama dengan 279 SPH yang terbit pada tanggal 25 Juli 1991 tersebut sudah dijadikan jaminan kredit oleh sdr. Djoko Tono selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia kepada PT. Bank Sampurna Internasional yang kemudian berubah nama jadi PT. Bank Delta yang kemudian merger dengan PT. Bank Danamon Tbk sebagaimana telah diungkapkan pada angka 2, 3 dan 4 di atas. Dengan demikian patut diduga sdr. Djoko Tono telah menerbitkan kembali SPH-SPH atas objek tanah yang sama pada tahun 1999;
27. Bahwa berdasarkan hasil investigasi lapangan yang dilakukan oleh Penggugat, ternyata diduga kuat sdr. Djoko Tono selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia telah menerbitkan kembali SPH-SPH atas objek tanah yang sama pada tahun 1999. Berdasarkan informasi yang didapat dari berbagai sumber, diketahui sdr. Djoko Tono selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia telah membuat laporan kehilangan atas SPH-SPH dimaksud ke Pihak Kepolisian Resort Kota Bogor pada tahun 1999, padahal SPH-SPH dimaksud pada tahun 1991 oleh Djoko Tono baik selaku pribadi maupun selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia telah dijadikan jaminan kredit ke PT. Bank Sampurna Internasional yang kemudian berubah nama jadi PT. Bank Delta dan sdr. Djoko Tono selaku PT. Kencana Padya Mulia tidak bisa menebus aset-aset yang dijadikan jaminan utangnya tersebut karena gagal bayar;
28. Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terungkap di atas, maka peralihan hak atas bidang-bidang tanah in casu dengan SPH dari sdr. Djoko Tono kepada Tergugat II menjadi tidak sah karena mengandung cacat hukum karena didasarkan kepada SPH-SPH yang patut diduga kuat hasil rekayasa dari sdr. Djoko Tono sebagaimana telah diungkapkan pada angka 24 dan 25 di atas;
29. Bahwa berdasarkan uraian ungkapan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat yang mengakibatkan Penggugat telah kehilangan haknya atas bidang-bidang tanah miliknya sebagaimana disebutkan pada angka 14 (empat belas) di atas;

30. Bahwa Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat yakni dengan cara telah melakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.19 dan No.20 a/n Tergugat II terhadap bidang-bidang tanah objek gugatan in casu sebagaimana disebutkan pada angka 21 (dua puluh satu) di atas yang mana bidang-bidang tanah dengan SHGB No.19 dan No.20 tersebut menindih di atas tanah milik Penggugat yang telah diperolehnya secara sah menurut hukum dari PT Bank Danamom Tbk. sebagaimana telah diungkapkan pada angka 1 dan 9 di atas; Bahwa Turut Tergugat I juga telah menerbitkan Nomor Induk Sementara (NIS) kepada a/n Tergugat I atas bidang tanah dengan SPH-SPH tahun 2010 a/n Tergugat I sebagaimana disebutkan pada angka 14 (empat belas) di atas, guna melegitimasi Tergugat I untuk penerbitan hak atas tanah yang telah dikuasainya tersebut di atas tanah milik Penggugat dan mendapatkan kompensasi pembayaran ganti untung atas pembebasan tanah terkait proyek pambangunan jalan tol Bogor Rong Road Seksi III B;

*“Guna memperkuat kebenaran dalil dari Penggugat a quo, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo supaya memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunjukkan Warkah atas tanah objek gugatan a quo dihadapan Majelis persidangan in casu”*

31. Bahwa Turut Tergugat II dalam kapasitasnya selaku PPAT bersama-sama dengan Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat yakni dengan telah menandatangani Surat Pelepasan Hak (SPH) tahun 1999 yang menjadi dasar peralihan hak dari sdr. Djoko Tono kepada Tergugat II atas bidang-bidang tanah milik Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 14 (empat belas) di atas;

Disamping telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa telah menandatangani Surat Pelepasan Hak (SPH) yang diterbitkan pada tahun 1999 yang menjadi dasar peralihan hak dari sdr. Djoko Tono kepada Tergugat II hingga diterbitkannya SHGB No.19 dan No.20 a/n Tergugat II sebagaimana disebutkan di atas, Turut Tergugat II bersama dengan Turut Tergugat III juga telah menandatangani Surat Pelepasan Hak (SPH) yang diterbitkan pada bulan September 2010 a/n Tergugat I yang menjadi dasar peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I atas bidang-bidang tanah milik Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 14 (empat belas) di atas;

Akibat dari Perbuatan Melawan Hukum oleh Turut Tergugat II dan Tergugat III a quo jelas telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi

Penggugat dengan telah diaku dan dikuasainya bidang-bidang tanah milik Penggugat in casu oleh Para Tergugat, terlebih atas bidang-bidang tanah yang telah diaku dan dikuasai oleh Para Tergugat tersebut di atas akan segera dilakukan pembayaran ganti untung tanahnya terkait dengan proyek pembangunan jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III B;

Bahwa berdasarkan ungkapan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka terbukti perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

32. Bahwa oleh karena proses peralihan hak dengan dasar SPH-SPH pada bulan 1999 atas bidang-bidang tanah in casu yang telah dilakukan oleh sdr. Djoko Tono kepada Tergugat II didasarkan kepada causa yang tidak halal sebagaimana telah diungkapkan pada angka 24 dan 25 di atas, mengingat objek peralihan hak a quo adalah milik Penggugat bukan lagi milik sdr. Djoko Tono dan atau PT. Kencana Padya Mulia, maka terbukti peralihan hak dengan SPH-SPH tahun 1999 dari sdr. Djoko Tono selaku Direktur PT. Kencana Padya Mulia kepada Tergugat II yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh Turut Tergugat II serta ditanda tangani pula oleh Turut Tergugat III sebagaimana diterangkan pada angka 29 (dua puluh Sembilan) di atas mengandung cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum termasuk dengan NIS-NIS yang telah terbit di atas SPH-SPH a/n Tergugat II in casu;
33. Bahwa oleh karena proses peralihan hak dengan SPH atas bidang-bidang tanah in casu yang telah dilakukan oleh sdr. Djoko Tono selaku Direktur PT. Kencana Padya Mulia kepada Tergugat II didasarkan kepada causa yang tidak halal dan mengandung cacat hukum, maka SHGB No.19 dan No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II atas tanah in casu yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat I menjadi tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena mengandung cacat hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya dan sangat beralasan hukum SHGB No.19 dan No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo;
34. Bahwa oleh karena penerbitan SPH-SPH tahun 1999 a/n Tergugat II dari Djoko Tono cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana disebutkan pada angka 32 (tiga puluh dua) di atas, maka peralihan hak atas objek gugatan a quo oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan SPH-SPH pada bulan September 2010 a/n Tergugat II (*sebagaimana diungkapkan pada*

*angka 14 di atas*) berikut dengan NIS-NIS nya juga menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum karena didasarkan kepada causa yang tidak halal dan cacat hukum. Oleh karenanya sudah sepatutnya bidang-bidang tanah objek gugatan in casu untuk dikembalikan kepada Penggugat selaku pihak yang sangat berhak secara hukum;

35. Bahwa Penguasaan Tergugat I atas bidang-bidang tanah in casu yang merupakan milik dan hak dari Penggugat sebagaimana tersebut di atas dilakukan secara sepihak dan melawan hak, mengingat Penggugat tidak pernah merasa mengizinkan dan atau menyetujui apalagi melepaskan haknya atas tanah a quo kepada Tergugat I ataupun kepada Tergugat II juga kepada siapapun. Perbuatan Para Tergugat yang telah mengklaem dan menguasai bidang-bidang tanah milik Penggugat in casu jelas suatu bentuk Perbuatan melawan Hukum dan menimbulkan kerugian yang sangat besar baik materiil maupun immaterial bagi Penggugat, mengingat penguasaan Penggugat atas tanah/lahan yang telah dibelinya secara sah dari PT. Bank Danamon guna dinikmati hasilnya menjadi hilang, terlebih terhadap bidang-bidang tanah yang telah dikuasai serta diaku oleh Para Tergugat in casu saat ini akan dibebaskan dan dilakukan kompensasi pembayaran terkait dengan proyek pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi III B;
36. Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka terbukti perbuatan Para Tergugat dan Para Tergugat tersebut di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat;
37. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai bidang-bidang tanah objek gugatan in casu yang merupakan hak dari Penggugat dengan melawan hak dan telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat baik materiil maupun immaterial, maka sudah sepatutnya Para Tergugat maupun pihak lain yang menguasai obyek perkara milik Penggugat in casu untuk menyerahkan kembali tanah obyek perkara a quo kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan kosong, bebas tanpa beban dan tanpa syarat, segera dan seketika setelah putusan ini dibacakan;
38. Bahwa kerugian yang sangat besar yang telah diderita oleh Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas harus ditanggung atau dipertanggung jawabkan

sepenuhnya oleh Tergugat I dan II secara tanggung renteng yang dapat dirincikan sebagai berikut:

1. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat kehilangan haknya atas tanah in casu yang telah dikuasai oleh Para Tergugat in casu adalah sebagai berikut:

Kerugian materiel:

Apabila nilai/harga Pasaran sekarang, tanah Rp4.000.000,00 /m<sup>2</sup> maka:  
Rp4.000.000,00 x 21.330 m<sup>2</sup> = Rp86.920.000.000,00 (delapan puluh enam milyar Sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

Kerugian Immaterial:

Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat tidak dapat dikuasai/dimiliki serta tidak dapat dinikmati/dimanfaatkan atas ketiga bidang tanah objek gugatan a quo, serta nilai ekonomis yang telah dikalkulasikan berdasarkan hitungan bisnis jika tanah in casu berada dalam penguasaan dan menjadi milik Penggugat tentu tidak dapat dinilai berapapun jumlahnya, namun demi kepastian hukum maka cukup patut dihargaikan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

# Sehingga total kerugian yang telah diderita oleh Penggugat adalah sebesar:

Rp86.920.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp87.920.000.000,00  
(Delapan puluh tujuh milyar Sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

28. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah merugikan Penggugat maka untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoier) dan adanya kekhawatiran bahwa Para Tergugat akan mengasingkan atau mengalihkan atau menjual atau membebaskan sesuatu hak atas tanah milik Penggugat yang dikuasainya secara melawan hak oleh Para Tergugat, maka ada cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk melakukan / meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap bidang-bidang tanah dengan:

- 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;

- 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 4) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 5) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;
  - 6) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
  - 7) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
  - 8) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;
- Kesemuanya terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
29. Bahwa agar Para Tergugat mentaati atas putusan perkara a quo, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) yang dibayar secara tunai dan seketika untuk setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat tidak memenuhi isi putusan dalam perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap;

30. Bahwa mengingat gugatan a quo telah didukung oleh bukti-bukti yang sah, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (uitvoerbaar bij vorraad), sekalipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dari Para Tergugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang menerima dan memeriksa perkara aquo untuk memutuskan sebagai berikut:

**Dalam PROVISI:**

1. Mengabulkan permohonan provisi dari Penggugat;
2. Meletakkan sita jaminan terhadap bidang-bidang tanah dengan:
  - 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 4) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 7) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;



- 8) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
- 9) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
- 10) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;

Kesemuanya terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

**Dalam POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dengan SPH-SPH tahun 1999 antara sdr. Djoko Tono (selaku Direktur PT. Kencana Padya Mulya) dengan Tergugat II;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dengan SPH-SPH bulan September 2010 antara Tergugat II dengan Tergugat I;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas:
  - 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I;
  - 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - 4) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I;
  - 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
8. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas:

- 1) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m<sup>2</sup>;
  - 2) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m<sup>2</sup>;
  - 3) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m<sup>2</sup>;
  - 4) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m<sup>2</sup>; yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas bidang-bidang tanah dengan SPH-SPH sebagai berikut:
- 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 4) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 7) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;

- 8) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
  - 9) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
  - 10) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m<sup>2</sup> yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;
- Kesemuanya terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
10. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:
    - 1) SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
    - 2) SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
    - 3) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
    - 4) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
    - 5) SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
    - 6) SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
    - 7) SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
    - 8) SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991
    - 9) SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
    - 10) SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
    - 11) SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
    - 12) SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
    - 13) SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;yang kesemuanya terletak di Kelurahan Kayu Manis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal dengan Desa Kayu Manis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
  11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat kerugian Materiel sejumlah Rp86.920.000.000,00 dan Immateriel sejumlah Rp1.000.000.000,00, sehingga keseluruhannya berjumlah Rp87.920.000.000,00 (Delapan puluh tujuh milyar Sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) secara tunai apabila setiap kali terlambat dalam menjalankan isi putusan a quo;
13. Memerintahkan Turut Tergugat I dalam kapasitasnya selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III B untuk tidak melakukan pembayaran ganti-untung kepada Para Tergugat terhadap bidang-bidang tanah objek gugatan in casu selama perkara a quo belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bukti Firmansyah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan perbaikan petitum gugatan pada angka 10 diperbaiki menjadi:

10. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas bidang-bidang tanah dengan Nomor SPH sebagai berikut:

- 1) SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 2) SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 3) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;

- 4) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 5) SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 6) SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 7) SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 8) SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 9) SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 10)SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 11)SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 12)SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 13)SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- yang kesemuanya terletak di Kelurahan Kayu Manis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal dengan Desa Kayu Manis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

Menimbang, bahwa terhadap perbaikan petitum gugatan pada angka 10 tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di depan persidangan kuasa Penggugat mengajukan perubahan/perbaikan gugatan terkait redaksional penulisan Petitum;

Menimbang, bahwa terhadap perubahan gugatan yang diajukan oleh kuasa Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat dikarenakan perubahan gugatan tersebut tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata dan tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil maka terhadap perubahan gugatan tersebut Majelis Hakim berpendapat sah-sah saja sehingga Majelis Hakim dalam memutus perkara ini berpedoman kepada gugatan yang telah diperbaiki oleh kuasa Penggugat tersebut;

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

**A. DALAM EKSEPSI**

**I. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menyebutkan bahwa objek sengketa adalah bidang-bidang tanah dalam SPH milik Penggugat yang telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat selaku pemilik yang sangat berhak dan atas 279 SPH letaknya menindih di atas bidang-bidang tanah dengan Nomor-nomor SPH milik penggugat sebagai berikut:
  - a. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.340 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH

- No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Musa bin Iming Ompong;
- b. SPH No:74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I, luas 1.5553 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Isan bin Itcan;
  - c. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat 1, luas 2.328 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
  - d. SPH No: 62/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I, luas 1.442 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
  - e. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.200 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No. 239/KYMN/SPK/V11/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Nisan bin Kinang;
  - f. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 885 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No. 243 /KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Asmad bin Kining;

Bidang-bidang tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat II sebagaimana tersebut diatas adalah seluas 10.982 m<sup>2</sup>, kesemuanya menindih di atas bidang-bidang tanah milik Penggugat yang menjadi objek gugatan a quo yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah sereal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

2. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya TIDAK MENDASAR, menganggap Tergugat I dalam melakukan perbuatan hukum tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar. Dalam perkara a quo peralihan hak yang dilakukan Tergugat II telah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 4 berbunyi:

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu. (vide BUKTI T I-1);

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

q. tempat pembuangan sampah; (vide BUKTI T I-2).

3. Bahwa sebagaimana point 1 dan 2 diatas, proses dari tahapan perencanaan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan juga sudah tertuang didalam Peraturan Daerah yang dimasud. (vide BUKTI T I-3);
4. Bahwa objek gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, berdasarkan Surat Pelepasan hak yang terinci diperoleh secara SAH dari Tergugat II dengan rincian:
  - a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 571/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 3465 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-4) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitir) dengan Kohir HGB No. 17 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 3.465 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI T I-4);
  - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57a/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB ( bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 5312 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-6) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitir) dengan Kohir HGB No. 18 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 5312 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI T I-5);
  - c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al

Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 26130 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-8) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitir) dengan Kohir HGB No. 20 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 26.130 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 003 RW 011. (Vide BUKTI T I-6);

5. Bahwa objek sengketa yang telah didalilkan oleh Penggugat diperoleh secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor dengan rincian:
  - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI T I-7)
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI T I-8);
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI T I-9).
6. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 5 diatas, maka Tergugat I membantah dalil yang disampaikan Penggugat, untuk proses peralihan hak dari Tergugat II telah dilakukan secara SAH dan BENAR serta berdasar atas bukti kepemilikan yang SAH yang bersumber dari Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat II dan atas SPH tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Kayumanis (Turut Tergugat III) , Kecamatan Tanah Sareal (Turut Tergugat II), Kota Bogor. Dalam proses Pengadaan Lahan Tergugat I melalui proses-proses perencanaan yang matang dan berdasar kepada ketentuan peraturan perundang-undangan;
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat, permasalahan yang sebenarnya timbul adalah permasalahan "CESSIE" yang belum TERANG dan JELAS. Dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur oleh Pasal 613 BW (*burgelijk wetboek*) ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: "Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat



sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.” Dalam Pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur (dalam hal perkara *in casu* JOKO TONO atau ahli warisnya) harus mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Bahwa dalam perkara *in casu* sumber dari objek gugatan adalah *cessie* merupakan suatu tagihan atas nama, dan dapat dijelaskan bahwa tagihan atas nama tidak memiliki wujud;

8. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi: “Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.”;
9. Bahwa meninjau Pasal 613 KUHPerdara, maka secara yuridis yang dimaksud dengan *cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (*cessus*), dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur;
10. Dalam perkara *a quo*, dalil-dalil Penggugat dibantah dengan pernyataan dari Komisaris PT. KENCANA PADYA MULIA tanggal 2010 bertindak atas nama pribadi dan perusahaan PT. Kencana Padya Mulia ROSA MEIKA, yang menyatakan tanah tersebut tidak pernah dijaminkan kepada pihak bank, baik bank danamon maupun pihak lain, dan apabila terdapat pihak lain yang mengakui dan memiliki surat tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang dinyatakan tidak benar. (*vide* bukti TI-10);
11. Bahwa atas pertimbangan point 10 juga telah diakui oleh Djoko Tono selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia memerintahkan Nizamudin Dahlan bertindak dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia Cabang Bogor untuk dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia, untuk mengambil kebijakan dalam penyelesaian tanah-tanah masyarakat yang sudah diterbitkan SPH tetapi baru dibayar dimuka, karena pada saat itu PT. Kencana Padya Mulia belum bisa melunasi tanah-tanah sebagaimana dalam perkara *aquo*, maka tanah-tanah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya/pemilik asal, yang ditandatangani oleh Direktur PT. Kencana

Padya Mulia, Joko Tono dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, Rosa Meika. (vide bukti TI-11);

12. Berdasarkan pertimbangan pada point 6 sampai dengan point 11, maka sangat TERANG dan JELAS kedudukan hukum atas objek gugatan dalam perkara *a quo* dan sumber pengadaan lahan untuk TPPAS Kayumanis sudah SAH dan BENAR bersumber dari kepemilikan sah dari Tergugat II;
13. Bahwa perlu diketahui unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara antara lain yaitu:

a. **Adanya tindakan melawan hukum**

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “perbuatan melawan hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan;

b. **Kesalahan**

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kekuranghati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kekuranghati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya;

c. **Kerugian**

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materiil dan/atau kerugian immateriil.

Kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateriil diserahkan kepada Hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateriil yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutuskan;

d. **Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pelaku dan Kerugian yang Dialami Korban**

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban;

14. Bahwa memperhatikan pertimbangan Tergugat I dalam perkara a quo, Tergugat I memperoleh peralihan hak dari Tergugat II secara SAH Dan TERANG juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor, Tergugat II telah menaikkan kepemilikan atas objek lahan yang Sebagian menjadi objek gugatan dalam perkara in casu kepada Turut Tergugat I menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 31. Sertipikat menjadi dasar hukum kepemilikan yang sah sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :(vide BUKTI T I-12)

“Sertipikat 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.”;

15. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalil-dalil Penggugat dapat dinyatakan kabur/tidak jelas dan tidak berdasar, sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijk verklaard*);

**II. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTUM)**

1. Bahwa berhubung perkara *a quo* didasarkan atas tindakan hukum pengalihan hutang secara cessie, maka Joko Tono atau ahli warisnya, Bank Danamon Tbk, Menteri Keuangan Cq. Dirjen Pengelolaan

Kekayaan Negara RI dan Sistem Informasi Cq. Persero Pengelolaan Aset (PPA), sebagai pihak-pihak yang mengalihkan hutang secara cessie kepada Penggugat (mengingat amat penting kedudukannya untuk menentukan keabsahan pengalihan tersebut), semestinya ditarik sebagai pihak, karena sangat mutlak dan perlu untuk penyelesaian perkara a quo dan juga demi melindungi kepentingan hukumnya sesuai *azas audi et alteram partem*;

2. Bahwa dalam perkara a quo juga melibatkan Direktur PT Kencana Padya Mulia, Joko Tono dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, Rosa Meika atau ahli warisnya, harus dimasukkan sebagai pihak, karena dengan tidak diikut sertakannya Pihak-Pihak yang disebutkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini, jelas menyebabkan gugatan a quo tidak sempurna atau menjadi kurang pihak dan sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Terkait hal ini mohon perhatikan:
  - a. Yurisprudensi tetap MARI Nomor 365 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985, kaidah hukumnya menyatakan:

"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat", atau putusan MARI Nomor 546 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 kaidah hukumnya menyatakan: "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak". Karena gugatan kurang pihak maka untuk itu dinyatakan tidak dapat diterima;
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998, menyatakan:

*"Pihak Ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consortium."*;

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan terhadap gugatan a quo dapat dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*) oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### **III. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (SALAH ALAMAT)**

1. Bahwa dalam perkara a quo, dengan mempertimbangkan dalil-dalil PENGGUGAT pada point 1 sampai dengan point 13 pada halaman 2 sampai dengan halaman 4, maka perkara aquo yang menjadi permasalahan POKOK adalah mengenai "CESSIE", harus diselesaikan

terlebih dahulu agar permasalahan menjadi TERANG Dan JELAS, langsung dengan Joko Tono serta ahli warisnya dan Pihak Bank Danamon atas pengakuan peralihan hak tagih;

2. Bahwa mengacu pada Pasal 613 BW (burgelijk wetboek) ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: "Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain." Dalam Pasal 613 KUHPerdara tersebut menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya;
3. Bahwa mengacu kepada Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi: "Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.";
4. Bahwa berdasarkan bukti Tergugat I dapat dilihat bahwa persoalan cessie antara Penggugat dengan Pihak-pihak terkait pengalihan hak cessie belum CLEAR dan CLEAN, seharusnya diselesaikan terlebih dahulu atas persoalan pokoknya (persoalan inti);
5. Berdasarkan pertimbangan pada point 1 dan point 4 tersebut, maka gugatan Penggugat dianggap salah alamat (*error in persona*), karena persoalan inti dari objek permasalahan belum Terang Dan Tegas yang harus diselesaikan dengan Pihak Lain selaku Debitur atas Cessie yang menjadi dasar gugatan. Berdasarkan pertimbangan tersebut di perkara in casu, maka mohon kepada apa yang telah diuraikan terhadap gugatan *a quo* dapat dinyatakan *error in persona (salah alamat)* atau Salah sasaran pihak yang digugat. Adanya kesalahan dalam bentuk menarik orang sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) seharusnya Joko Tono atau ahli warisnya atau pihak lain yang terlibat dengan cessie. Dengan pertimbangan ini oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **IV. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT MASIH PREMATEUR**

1. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2024 Penggugat memohon secara lisan kepada Majelis Hakim untuk melakukan perubahan gugatan dan pada tanggal 6 Maret 2024 Penggugat menyampaikan secara tertulis

perubahan gugatan kepada Majelis Hakim. Pada fakta di persidangan Majelis hakim memperbolehkan untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat atas perubahan gugatannya. Tergugat II merasa keberatan atas perubahan gugatan, dan memberikan kesempatan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat menyampaikan di jawaban masing-masing. Majelis hakim juga tidak memerintahkan dan menanyakan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat apakah perubahan gugatannya dianggap dibacakan atau tidak. Didalam hukum acara perdata, baik gugatan dan perubahan gugatan seharusnya ditawarkan kepada Para Tergugat dan turut tergugat. Penggugat seharusnya itekad baik menjelaskan perubahannya mengenai apa dan kalimatnya menjadi bagaimana.” Dalam hukum acara perdata kedudukan gugatan dan perubahan gugatan itu mempunyai kedudukan yang sama dalam peradilan, hal tersebut sangat merugikan hak bagi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

2. Bahwa Tergugat I setelah membaca atas perubahan gugatan yang diajukan Penggugat, maka Tergugat I merasa Penggugat Belum siap atas apa yang telah didalilkannya. Dari perubahan gugatan tersebut, setelah dianalisis Tergugat I, gugatan tersebut masuk dalam pokok perkara (petitum). Berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Tidak Sesuai dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)* yang menyatakan: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”, sehingga jelas perubahan kalimat pada petitum angka 10 yang semula berbunyi:
  10. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas bidang-bidang tanah dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”  
BERUBAH menjadi:  
Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”
3. Bahwa terhadap perubahan gugatan Penggugat yang mengubah atau menambah pokok gugatan JELAS-JELAS bertentangan dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)*;

4. Bahwa atas perubahan gugatan ini menunjukkan Penggugat Tidak Yakin Akan Dalil-Dalil Gugatannya, karena jelas dalam dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat merasa yakin atas SPH yang menjadi objek perkara *in casu*, namun tidak melihat peristiwa hukum dari perikatan "cessie" nya BELUM CLEAR dan tidak tahu keabsahannya. Dari pandangan Tergugat I, maka sebenarnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah PREMATEUR;
5. Bahwa Perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dianggap bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, merubah atau menyimpang dari kejadian materil. Gugatan Penggugat dalam perkara *in casu* telah mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan. maka hal ini jelas-jelas telah mengubah kejadian materil (peristiwa hukum objek gugatan *in casu*) dan bertentangan dengan hukum, sehingga perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak;

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

- a. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara dibawah ini;
- b. Dalam hal ini Tergugat I mendalilkan sebagai berikut:
  1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyebutkan objek sengketa adalah milik Penggugat adalah TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASAR. Bidang-bidang tanah yang menurut Penggugat dalam SPH milik Penggugat, TELAH DIMILIKI SEPENUHNYA OLEH Tergugat I melalui proses peralihan hak melalui proses Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum YANG SAH DAN BENAR dari Tergugat II dan sumber yang JELAS pada Dana Cadangan yang berpedoman pada Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan;
  2. Bahwa objek gugatan dalam perkara *in casu* telah masuk dalam perencanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor sebagaimana tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 4 berbunyi:

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu. (vide BUKTI T I-1)

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- q. tempat pembuangan sampah; (vide BUKTI T I-2);
3. Bahwa objek dalam perkara a quo milik Tergugat I berdasarkan Surat Pelepasan hak yang terinci diperoleh secara SAH dari Tergugat II dengan rincian:
- a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 571/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 3465 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-4) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 17 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 3.465 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI T I-4);
  - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57a/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 5312 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-6) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 18 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 5312 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI T I-5);
  - c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan



- lahan 26130 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-8) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitir) dengan Kohir HGB No. 20 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 26.130 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 003 RW 011. (Vide BUKTI T I-6);
4. Bahwa objek sengketa yang telah didalilkan oleh Penggugat diperoleh secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor dengan rincian:
    - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI T I-7);
    - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 m<sup>2</sup> Luas 20698 alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI T I-8);
    - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI T I-9);
  5. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 4, maka Tergugat I membantah dalil yang disampaikan Penggugat. Dalam proses peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I telah dilakukan secara SAH dan BENAR serta berdasar atas bukti kepemilikan yang SAH yang bersumber dari Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat I (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000) dan atas SPH tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor. Dalam proses Pengadaan Lahan Tergugat I melalui proses-proses perencanaan yang matang dan berdasar kepada ketentuan peraturan perundang-undangan;
  6. Bahwa memperhatikan pertimbangan Tergugat I dalam perkara *a quo*, Tergugat I memperoleh peralihan hak dari Tergugat II secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor.

Bahkan Tergugat I telah memproses kepemilikan atas lahan tersebut kepada Turut Tergugat I menjadi SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31. Sumber Sertipikat dari Tergugat II juga SHGB No. 20/Kayumanis. Sertipikat Menjadi Dasar Hukum Kepemilikan Yang Sah sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: (vide BUKTI T I-10);

“Sertipikat 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.”;

7. Bahwa berdasarkan pertimbangan dari sumber kepemilikan barang milik daerah Tergugat I yang menjadi objek gugatan berasal dari kepemilikan SAH Tergugat II sejak tahun 2000 dan juga telah berpedoman kepada Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

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

8. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 60, sebagai berikut: (vide BUKTI T I-13);

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran hak atas tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

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

- a. pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak atas dan peralihan hak-hak tersebut;

- (3) Pemberian surat-surat tanda bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan

mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut;

Bahwa pertimbangan sebagaimana diatas dngat JELAS bahwa hak untuk mengajukan keberatan dari Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) sejak kepemilikan SAH Tergugat II, sehingga dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat dijadikan pertimbangan hukum;

9. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada point 13 dan point 14 halaman 4 tersebut, membantah dalil-dalil Penggugat dengan jawaban Tergugat I pada point 3, 4, 5, dan 6 di atas. Dalam peralihan hak dari Tergugat II, Tergugat I sudah memproses hak kepemilikan atas nama PEMERINTAH KOTA BOGOR dengan:
- a. Sertipikat Hak Pakai Nomor 29, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28/IV,C 723/1723 P. 24 L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 12);
  - b. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara Sebagian HGB 1, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 13);
  - c. Sertipikat Hak Pakai Nomor 31, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 662/1985 P.7 D. III C.659/1974 P.5 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 14);
  - d. Sertipikat Hak Pakai Nomor 32, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28 S.IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 15);
  - e. Sertipikat Hak Pakai Nomor 33, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. SHGB 1/Kayumanis, milik adat C 880 P.24/IV, C.880/1264 P.24 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 16);
  - f. Sertipikat Hak Pakai Nomor 34, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 281/1565 P.24/IV.C.662/1985 P.24/IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 17);

- g. Sertipikat Hak Pakai Nomor 35, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. HGB.20/Kayumanis dan Tanah Milik Adat C.4/16 P.9 a/III, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 18);
10. Bahwa pada dalil Penggugat yang menganggap kepemilikan lahan Penggugat menindih SPH milik Tergugat I tidak dapat dibuktikan karena KEPEMILIKAN lahan Tergugat I perolehannya Jelas dan Terang SAH dari Tergugat II, dan berdasarkan buku C Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, bahkan sudah didaftarkan dalam register Turut Tergugat I;
11. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada tanggal 28 Februari 2024 Penggugat memohon secara lisan kepada Majelis Hakim untuk melakukan perubahan gugatan dan pada tanggal 6 Maret 2024 Penggugat menyampaikan secara tertulis perubahan gugatan kepada Majelis Hakim. Pada fakta di persidangan Majelis hakim memperbolehkan untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat atas perubahan gugatannya. Tergugat II merasa keberatan atas perubahan gugatan, dan memberikan kesempatan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat menyampaikan di jawaban masing-masing. Majelis hakim juga tidak memerintahkan dan menanyakan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat apakah perubahan gugatannya dianggap dibacakan atau tidak. Didalam hukum acara perdata, baik gugatan dan perubahan gugatan seharusnya ditawarkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat. Penggugat seharusnya itekad baik menjelaskan perubahannya mengenai apa dan kalimatnya menjadi bagaimana.” Dalam hukum acara perdata kedudukan gugatan dan perubahan gugatan itu mempunyai kedudukan yang sama dalam peradilan, hal tersebut sangat merugikan hak bagi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
12. Bahwa Tergugat I setelah membaca atas perubahan gugatan yang diajukan Penggugat, maka Tergugat I merasa Penggugat BELUM siap atas apa yang telah didalilkannya. Dari perubahan gugatan tersebut, setelah dianalisis Tergugat II, gugatan tersebut masuk dalam pokok perkara (petitum). Berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK SESUAI** dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)* yang menyatakan: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutananya sampai saat perkara diputus,

tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”, sehingga jelas perubahan kalimat pada petitum angka 10 yang semula berbunyi:

Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas bidang-bidang tanah dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

BERUBAH menjadi:

Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

13. Bahwa terhadap perubahan gugatan Penggugat yang mengubah atau menambah pokok gugatan JELAS-JELAS bertentangan dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV) dan Yurisprudensi dari* Putusan Mahkamah Agung RI No.209.K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971:

*“Suatu perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan azas-azas Hukum Acara Perdata asal tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil walaupun tidak ada tuntutan subsidair: ‘untuk peradilan yang adil’”;*

jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971: -----

“ Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat”;

14. Bahwa atas perubahan gugatan ini menunjukkan Penggugat Tidak Yakin Akan Dalil-Dalil Gugatannya, karena jelas dalam dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat merasa yakin atas SPH yang menjadi objek perkara *in casu*, namun tidak melihat peristiwa hukum dari perikatan “cessie” nya BELUM CLEAR dan tidak tahu keabsahannya;
15. Bahwa Perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dianggap bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, merubah atau menyimpang dari kejadian materil. Gugatan Penggugat dalam perkara *in casu* telah mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan. maka hal ini jelas-jelas telah mengubah kejadian materil (peristiwa hukum objek gugatan *in casu*) dan bertentangan dengan

hukum, sehingga perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak;

16. Bahwa menjawab point 1 sampai dengan 12 halaman 2 sampai halaman 4 dalam gugatan Penggugat, maka Tergugat I dapat menjawab permasalahan yang sebenarnya timbul adalah permasalahan "CESSIE" yang belum TERANG dan JELAS. Dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur oleh Pasal 613 BW (burgelijk wetboek) ayat (1) KUHPerdota yang berbunyi sebagai berikut:

"Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.";

Dalam Pasal 613 KUHPerdota menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdota adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya;

17. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdota yang berbunyi:

"Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.";

Bahwa meninjau Pasal 613 KUHPerdota, maka Secara yuridis yang dimaksud dengan *cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (*cessus*), dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur;

18. Bahwa menurut Subekti *cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru. Dalam perkara *a quo* juga sama yang dimaksud dengan 'tagihan atas nama' adalah tagihan yang krediturnya tertentu dan diketahui dengan baik oleh debitur. Hal ini berbeda dengan tagihan atas tunjuk (*aan toonder*) yang merupakan

tagihan-tagihan yang krediturnya (sengaja dibuat, demi untuk memudahkan pengalihannya) tidak tertentu;

19. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi: (vide BUKTI I-14);
- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru;
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan;

Dalam perkara *a quo*, peralihan hak tagih (“cessie”) status keberadaan hukumnya apakah sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Bogor, juga menjadi pertimbangan khusus bagi pihak Turut Tergugat I, apakah sudah melalui mekanisme prosedur pendaftaran secara resmi di Kantor Turut Tergugat I;

20. Bahwa dalam perkara *a quo*, dalil-dalil Penggugat sebagaimana dituangkan dalam jawaban point 2 sampai dengan point 12 halaman 2 sampai 4 dan point 27-28 pada halaman 8 secara TEGAS dibantah dengan pernyataan dari Komisaris PT. Kencana Padya Mulia tanggal 2010 bertindak atas nama pribadi dan perusahaan PT. Kencana Padya Mulia Rosa Meika, yang menyatakan tanah tersebut tidak pernah dijamin kepada pihak bank, baik bank danamon maupun pihak lain, dan apabila terdapat pihak lain yang mengakui dan memiliki surat tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang dinyatakan tidak benar. Sertipikat Menjadi Bukti Kepemilikan Yang Sah. (vide BUKTI TI-10);
21. Bahwa pertimbangan pada point 19 halaman 6, secara TEGAS telah diperkuat dengan pendapat dan diakui oleh Djoko Tono selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia memerintahkan Nizamudin Dahlan bertindak dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia Cabang Bogor untuk dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia, untuk mengambil kebijakan dalam penyelesaian tanah-tanah masyarakat yang sudah diterbitkan SPH tetapi baru dibayar dimuka, karena pada saat itu PT. Kencana Padya Mulia belum bisa melunasi tanah-tanah sebagaimana dalam perkara *a quo*, maka tanah-tanah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya/pemilik asal, yang ditandatangani oleh Direktur PT.

Kencana Padya Mulia, Joko Tono dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, Rosa Meika. (vide BUKTI TI-11);

22. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Saudara Eman Sulaeman jabatan penerima Kuasa PT. Padma Pratama Indonesia, pada tanggal 16 September 2010 menyampaikan atas nama Pribadi dan Perusahaan PT. Padma Pratama Indonesia menyatakan bahwa:(vide BUKTI T I-15);
- a. *Kami tidak akan menggugat, menguasai dan melakukan aktivitas apapun atas tanah-tanah Ex. PT. KENCANA PADYA MULIA baik yang berlokasi di Kelurahan Kayumanis maupun di Kelurahan Cibadak Kec. Tanah Sareal Kota Bogor.*
  - b. *Khusus untuk tanah seluas 1158m<sup>2</sup> dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Kelurahan Cibadak akan kami selesaikan dengan cara musyawarah kekeluargaan dengan Pihak Direksi PT. Kencana Padya Mulia.*
  - c. *Dengan ini pula menyatakan tidak ada/tidak terdapat tanah-tanah milik Bank Danamon maupun Bank-Bank lainnya baik di Kelurahan Kayumanis maupun di Kelurahan Cibadak.*

Dari pernyataan Direktur Joko Tono, Rosa Meika ataupun Eman Sulaeman sangat JELAS DAN TERANG bahwa sebenarnya tidak ada persoalan hukum atau tumpang tindih kepemilikan lahan yang semula dimiliki dan dikuasi TERGUGAT II, yang sekarang menjadi kepemilikan SAH dan BERHARGA MILIK Tergugat I;

23. Bahwa Sumber Pengadaan Tanah bagi kepentingan Umum juga berpedoman kepada Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan juga sudah tertuang didalam Peraturan Daerah yang dimaksud. Sumber pedanaan dalam pengadaan lahan bagi kepentingan umum juga BERDASAR DAN JELAS tertuang dalam PERATURAN DAERAH KOTA BOGOR. (Vide BUKTI T I-3);
24. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 23, membantah dalil Penggugat pada point 18 halaman 6 dan point 35 sampai dengan point 38 pada halaman 10 dan halaman 11, yang beranggapan penguasaan oleh Tergugat I terhadap bidang-bidang tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dalam perkara in casu tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat adalah TIDAK BERDASAR. Sebagaimana Tergugat JELASKAN bahwa



proses peralihan hak sudah melalui perencanaan dan mekanisme dan sangat TERANG dan JELAS kedudukan hukum atas objek gugatan dalam perkara a quo, sumber pengadaan lahan untuk TPPAS Kayumanis yang menjadi milik Tergugat I perolehannya SAH dan BENAR yang bersumber dari kepemilikan SPH dari Sertipikat Hak Guna Bangunan SAH milik Tergugat II. (vide bukti T I- 20);

25. Bahwa pertimbangan hukum Tergugat I melakukan proses pembayaran pengadaan lahan juga bersumber dari keabsahan kepemilikan lahan milik Tergugat II yang SAH DAN BENAR, dan yang menjawab dalil Penggugat di point 20 halaman 6;
26. Bahwa mempertegas dalil Penggugat dalam gugatannya maka dalam PROSES PENGAMANAN ASSET MILIK DAERAH sebagaimana tertuang dalam BAB VIII PENATAUSAHAAN Bagian Pertama Pembukuan pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, maka Pencatatan Barang Milik Daerah dimuat dalam Kartu Identitas Barang menurut penggolongan dan kodefikasi barang sebagaimana dituangkan dalam jawaban Tergugat I Point 4. (vide BUKTI T I-16);
27. Bahwa Tergugat I membantah dalil -dalil Penggugat pada point 29, yang mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan. Tergugat I dalam hal mendapatkan peralihan hak atas lahan telah memenuhi kaidah-kaidah peraturan perundang-undangan dan jelas sumber perolehannya BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH dari Tergugat II yang sudah didaftarkan di Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Bogor);
28. Diketahui unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara antara lain yaitu:

a. **Adanya tindakan melawan hukum**

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “perbuatan melawan hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah

hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan;

**b. Kesalahan**

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kekuranghati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kekuranghati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya;

**c. Kerugian**

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materiil dan/atau kerugian immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateriil diserahkan kepada Hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateriil yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutuskan;

**d. Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pelaku dan Kerugian yang Dialami Korban**

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban;

29. Bahwa diketahui bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang sempurna bagi kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bahwa "*Sertiifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*

*mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.” (vide Bukti TI-21);*

30. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat yang beranggapan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, TIDAK TERBUKTI dan TIDAK BERDASAR Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I MEMBANTAH dalil-dalil Penggugat tersebut dengan pertimbangan sebagaimana dalam jawaban gugatan Tergugat I;
31. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalil Penggugat dapat dinyatakan tidak berdasar dan sangat mengganggu sistem pemerintahan yang baik dalam memberikan pelayanan masyarakat, sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan DITOLAK atau SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijk verklaard*);

**C. DALAM REKONVENSI:**

1. Bahwa TERGUGAT I adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Inventaris Barang A dengan Kode Barang:
  - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI T I-7)
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (vide BUKTI T I-8);
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (vide BUKTI T I-9).
2. Bahwa Tergugat I adalah Pemilik SAH objek *a quo* dari Tergugat II dan telah memproses pensertipikatan oleh Pihak Turut Tergugat I atas lahan yang sebagian menjadi objek gugatan *aquo* di Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal dengan nomor Sertipikat:
  - a. Sertipikat Hak Pakai Nomor 29, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28/IV,C 723/1723 P. 24 L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 17);
  - b. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara Sebagian HGB 1, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 18);

- c. Sertipikat Hak Pakai Nomor 31, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 662/1985 P.7 D. III C.659/1974 P.5 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 19);
  - d. Sertipikat Hak Pakai Nomor 32, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28 S.IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 20);
  - e. Sertipikat Hak Pakai Nomor 33, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. SHGB 1/Kayumanis, milik adat C 880 P.24/IV, C.880/1264 P.24 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 21);
  - f. Sertipikat Hak Pakai Nomor 34, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 281/1565 P.24/IV.C.662/1985 P.24/IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 22);
  - g. Sertipikat Hak Pakai Nomor 35, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. HGB.20/Kayumanis dan Tanah Milik Adat C.4/16 P.9 a/III, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI T I – 23);
3. Bahwa Tergugat I dalam perkara *a quo* setelah memperoleh peralihan hak secara Sah Dan Terang dari Tergugat II telah memproses kepemilikan atas lahan tersebut kepada Turut Tergugat I salah satunya telah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 31. Sertipikat Menjadi Dasar Hukum Kepemilikan Yang Sah sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut:(vide BUKTI T I-19);
- “Sertipikat 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.”;
4. Bahwa secara fakta di lapangan, beberapa kali Penggugat melakukan pemasangan plang yang merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan keresahan pada masyarakat sehingga mengganggu pelayanan dari Kantor Kelurahan (Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) dan menimbulkan gangguan ketertiban umum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat Serta Perlindungan Masyarakat, yaitu:

*Pasal 1*

*16. Gangguan Ketertiban Umum yang selanjutnya disebut Gangguan Ketertiban adalah semua kondisi yang disebabkan oleh perilaku tidak tertib yang mengakibatkan atau berpotensi mengakibatkan terganggunya kepentingan umum. (vide BUKTI T I- 24 DAN vide BUKTI T I-25);*

5. Bahwa PENGGUGAT telah melanggar larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Kententraman Masyarakat serta Perlindungan Masyarakat, yaitu: *(vide BUKTI T I- 24);*

*Pasal 9*

(5) Setiap orang dan/atau badan dilarang:

e. menjemur, memasang, menempelkan atau menggantungkan benda di Jalan, jalur hijau, taman, dan tempat umum lainnya;

6. Bahwa Barang Milik Daerah Milik Tergugat I telah menjadi pengawasan KOPSURGAH KPK sesuai dengan Undangan Nomor 005/1700-BKAD tanggal 10 April 2023 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah yang dihadiri oleh Wakil Wali Kota Bogor, Perwakilan KPK, Perwakilan BKAD Kota Bogor, Perwakilan Kejaksaan Negeri Kota Bogor, Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Bogor, Perwakilan Polresta Bogor Kota, Perwakilan Inspektorat Kota Bogor, Perwakilan Bagian Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Kota Bogor dan Bagian Pemerintahan Kota Bogor, disimpulkan bahwa dalam penguatan objek gugatan dalam perkara in casu, Kasat Kopsur Wilayah II Jawa Barat Banten, menyampaikan untuk selalu dikoordinasikan dalam pengamanan asset-aset daerah milik Pemerintah Daerah Kota Bogor dalam hal ini Tergugat I. Dalam penyelesaian dalam perkara a quo sudah menjadi perhatian pihak-pihak eksternal Tergugat I yakni seluruh Lembaga/Instansi Pemerintah yang mendukung Pengamanan Aset di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor (Tergugat I). *(vide BUKTI T1- 26, vide BUKTI T I-27, vide BUKTI T I-28);*

7. Bahwa dalam perkara in casu, maka Penggugat dapat dikenakan sanksi administratif dan denda administratif atas dilanggarnya Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat Serta Perlindungan Masyarakat. Sanksi dan denda administratif sebagaimana tercantum dalam Pasal 56 ayat (2) huruf d Peraturan Daerah tersebut. Sanksi administratif yang diberikan yaitu berupa mengembalikan, membersihkan, mengganti

kerusakan, atau memulihkan kondisi seperti semula dan denda administratif diatur dalam Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 33 Tahun 2018 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penerapan Sanksi Administrasi Pelanggaran Ketertiban Umum, sanksi yang dikenakan yaitu serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). (vide BUKTI T I-29);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### **P R I M A I R**

#### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan dan dan perubahan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

#### **B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan dan perubahan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;

#### **C. DALAM REKONVENS:**

1. Menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Identitas Barang A dengan Kode Barang atas nama Pemerintah Kota Bogor:
  - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
2. Menyatakan SAH dan BERHARGA Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi dasar bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat I (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000);
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menghukum Penggugat untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah Milik Tergugat I serta membayar denda administratif serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
5. Menghukum Penggugat membayar ganti kerugian secara materiil atas biaya immateriil akibat pencemaran nama baik terhadap TERGUGAT I sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequat et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

Bahwa suatu surat gugatan itu harus memenuhi syarat formil gugatan, dan *tidak boleh mengabaikan salah satu dari syarat formil*. Dan jika dalam suatu surat gugatan terabaikan salah satu syarat formil gugatan, mengakibatkan gugatan tidak sah. Gugatan yang seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk);

Bahwa setelah mencermati gugatan daripada penggugat, dalam gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang diharuskan oleh undang-undang dengan uraian sebagai berikut:

#### **Eksepsi Tentang Perubahan Gugatan**

Bahwa Tergugat II keberatan keberatan dengan perubahan gugatan karena perubahan tersebut menyangkut pokok perkara dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah mengubah gugatan Penggugat dengan mengajukan perbaikan petitum pada tanggal 6 Maret 2024. Bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan petitum gugatan pada angka 10 yang semula tertulis sebagai berikut:

*10. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:*

- 1) SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;*
- 2) SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;*
- 3) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;*
- 4) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;*

- 5) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 6) SPH No.243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 7) SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- 8) SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- 9) SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- 10) SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- 11) SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- 12) SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- 13) SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;

yang kesemuanya terletak di Kelurahan Kayu Manis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor (dahulu dikenal dengan Desa Kayu Manis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

Dengan ini diperbaiki menjadi:

10. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik

- 1) SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 2) SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 3) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 4) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 5) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 6) SPH No.243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 7) SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 8) SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 9) SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 10) SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 11) SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 12) SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 13) SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;

yang kesemuanya terletak di Kelurahan Kayu Manis, Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor (dahulu dikenal dengan Desa Kayu Manis, Kecamatan Semplang Kabupaten Bogor);

Bahwa Penggugat telah merubah/memperbaiki petitum gugatan tentang SPH, jadi ada SPH yang diubah maknanya. Bahwa dengan Penggugat dengan mengubah petitum poin 10 di dalam gugatan, maka Penggugat telah merubah objek SPH dimana semula Penggugat meminta agar dinyatakan selaku pemegang hak yang sah menurut hukum 6 (enam) bidang tanah yang saat ini diperbaiki menjadi 13 (tiga belas) bidang tanah;



Bahwa menurut hemat kami mengubah/memperbaiki petitum berarti mengubah pokok perkara dan merubah materi pokok perkara serta merubah prinsip sehingga melanggar 127 RV (reglement op de rechtvordering). Pasal 127 RV tertulis sebagai berikut:

Pasal 127

*Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya. (Rv. 8, 344, 503; KUHPerd. 1900.)*

Bahwa membaca dan mencermati perubahan gugatan tersebut, sangat jelas perubahan tersebut adalah tentang pokok perkara.

Penegasan ini, terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan: perubahan gugatan mengenai pokok perkara adalah tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak.

Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) dikarenakan telah merubah pokok gugatan.

**Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

Bahwa Penggugat hanya menjelaskan mengenai SPH (Surat Pelepasan Hak) terkait objek sengketa dan tidak menguraikan secara jelas mengenai batas-batas bidang-bidang tanah yang menjadi objek sengketa. Bahwa hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*).

Bahwa hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu didalam putusan Nomor: 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan: "*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu didalam Putusan Nomor: 1159 K/ PDT/1983, tanggal 23 Oktobet 1984 yang menyatakan: "*Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*".

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

Bahwa gugatan Penggugat adalah Error in Persona yaitu :

**- PLURIUM LITIS CONSORTIUM**

Yahya Harahap dalam bukunya HUKUM Acara Perdata pada halaman 439 menjelaskan *eksceptio plurium litis consortium* yaitu "*apabila orang yang*

*ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh”.*

Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (kurang pihak) dengan **uraian sebagai berikut:**

Bahwa seharusnya Penggugat juga menarik Para Pihak yang menurut Penggugat terlibat dalam jual beli piutang dan pengalihan hak atas piutang antara lain:

1. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk;
2. Ahli Waris Saudara Djoko Tono dikarenakan Djoko Tono telah meninggal dunia;
3. PT Kencana Padya Mulya.

Bahwa di dalam gugatan Penggugat, Penggugat sendirilah yang menerangkan bahwa PT Bank Delta (sebelumnya bernama PT Bank Sampurna Internasional) merupakan kreditur dalam perjanjian kredit dengan PT Kencana Padya Mulya selaku debitur I dan Saudara Djoko Tono selaku debitur II.

Bahwa hal ini sesuai dengan dalil Penggugat pada posita poin 2 yang tertulis : “...*segala hak tagih beserta aset-aset eks jaminan kredit dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk tersebut berasal dari PT. Bank Delta yang sebelumnya bernama PT. Bank Sampurna Internasional selaku pemegang awal atas hak tagih beserta aset-aset milik PT. Kencana Padya Mulya (selaku Debitur I) dan sdr. Djoko Tono yang notabene sebagai Direktur Utama dari PT. Kencana Padya Mulya (selaku Debitur II) yang telah dijadikan jaminan kredit kepada PT. Bank Sampurna Internasional, sebagaimana termuat di dalam Akta Perjanjian Kredit No. 35 tertanggal 17 September 1990 a/n PT. Kencana Padya Mulya dan Akta Tambahan Perjanjian Kredit No. 29 tertanggal 31 Juli 1991 a/n PT Kencana Padya Mulya serta Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No. 116 tertanggal 24 Mei 1991 a/n Djoko Tono dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No. 15 tertanggal 7 Juni 1991 a/n Djoko Tono*”.

Bahwa selanjutnya Penggugat sendiri menerangkan PT Bank Delta (sebelumnya bernama PT Bank Sampurna Internasional) melakukan merger dengan PT Bank Danamon Indonesia merupakan kreditur dalam perjanjian kredit dengan PT Kencana Padya Mulya selaku debitur dan Saudara Djoko Tono selaku debitur.

Bahwa hal ini sesuai dengan dalil Penggugat pada posita poin 6 yang tertulis: "...berdasarkan Akta No.382, tanggal 20 Maret 1996 PT. Bank Delta telah menggabungkan diri (Merger) dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk...".

Bahwa selanjutnya juga Penggugat sendiri menerangkan bahwa Surat Pelepasan Hak (SPH) atas tanah-tanah yang merupakan jaminan utang dari PT Kencana Padya Mulya dan Saudara Djoko Tono dialihkan haknya oleh PT. Bank Danamon Tbk kepada Penggugat dengan dasar Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang;

Bahwa hal ini sesuai dengan dalil Penggugat pada posita poin 12 yang tertulis: "...terdapat pula lampiran dokumen-dokumen berupa Surat Pelepasan Hak (SPH) sebanyak 279 SPH atas tanah-tanah yang merupakan jaminan utang dari PT. Kencana Padya Mulia dan sdr. Djoko Tono dimaksud yang diserahkan/dialihkan haknya oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk kepada Penggugat...".

Bahwa selanjutnya agar perkara ini menjadi terang benderang dan menjadi semakin jelas, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik PT Bank Danamon Indonesia, Tbk., ahli waris Saudara Djoko Tono dan PT Kencana Padya Mulya sebagai pihak di dalam gugatan Penggugat demi semakin jelas dan semakin terangnya perkara.

Bahwa terhadap gugatan atau perlawanan yang kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi-yurisprudensi yang menjelaskan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Adapun Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut antara lain adalah:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 No. 151k/Sip/1972
- b. Putusan mahkamah Agung RI tanggal 9 Desember 1975 No. 472K/Sip/1973.
- c. Putusan Mahkamah agung RI tanggal 11 Nopember 1975 No. 1078K/Sip/1972

Jadi karena gugatan Penggugat *Error In Persona* karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa sebelum masuk pada ranah jawaban Tergugat II di dalam pokok perkara, perlu diketahui bahwa Penggugat menuntut beberapa objek berupa Surat Pelepasan Hak (selanjutnya disebut "SPH") dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut "SHGB") yang antara lain tertulis sebagai berikut:

1. SPH Nomor: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor yang

menurut Penggugat terletak diatas tanah SPH No. 161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat yang terletak;

2. SPH Nomor: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor yang menurut Penggugat terletak diatas tanah SPH No. 169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
3. SPH Nomor: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor yang menurut Penggugat terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
4. SPH Nomor: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor yang menurut Penggugat terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
5. SPH Nomor: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor yang menurut Penggugat terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
6. SPH Nomor: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor yang menurut Penggugat terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
7. SHGB No. 19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161 seluas 3.757 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;
8. SHGB No. 19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223 seluas 1.095 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;
9. SHGB No. 20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223 seluas 2.317 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;
10. SHGB No. 19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248 seluas 24 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor.

Bahwa adapun uraian jawaban Tergugat II di dalam pokok perkara adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil yang digunakan Tergugat II di dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan di dalam pokok perkara.
2. Bahwa secara prinsip Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II menolak apa yang Penggugat dalilkan pada posita poin 1 hingga 5.

Penggugat telah salah menafsirkan mengenai pengalihan hutang atau hak tagih yang serta merta aset-aset atau jaminan utang milik Debitur menjadi milik Kreditur. Bahwa perlu diketahui pengalihan hutang maupun hak tagih tidak serta merta menjadi pengalihan asset-aset dari Debitur kepada Kreditur. Sehingga jaminan utang maupun asset-aset tidak serta merta menjadi milik kreditur apabila terjadi kegagalan pembayaran hutang.

4. Bahwa selanjutnya Tergugat II menolak dalil Penggugat pada posita poin 6 sampai dengan 11 dengan uraian sebagai berikut:

Bahwa perlu diketahui bahwa peralihan hutang tidak dapat dinyatakan sebagai peralihan aset. Oleh sebab itu, tidak dibenarkan apabila kreditur dinyatakan sebagai pemegang hak atau sebagai pemilik atas segala aset yang menjadi jaminan dalam hutang piutang.

5. Bahwa jika kita melihat dan membaca, mencermati gugatan Penggugat maka ada beberapa poin yang dapat menjadi pokok gugatan Penggugat antara lain sebagai berikut:
  - a. Penggugat merasa memiliki/mempunyai hak atas seluruh objek SPH (Surat Pelepasan Hak) berdasarkan hak tagih (*Cessie*) dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk sesuai Akta perjanjian Piutang Nomor 26 tanggal 31 Januari 2011 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tanggal 31 Januari 2011.
  - b. Penggugat menyatakan bahwa SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II milik Tergugat II telah menindih SPH milik Penggugat yang menjadi jaminan atas utang (hak tanggungan) dari PT Kencana Padya Mulya dan Saudara Djoko Tono.
  - c. Penggugat menyatakan proses peralihan hak dengan SPH atas bidang-bidang tanah in casu yang telah dilakukan oleh sdr. Djoko Tono selaku direktur PT Kencana Padya Mulya kepada Tergugat II mengandung cacat hukum dan didasarkan kepada causa yang tidak halal.

d. Bahwa Penggugat mendalihkan peralihan hak dan penguasaan bidang-bidang tanah objek SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II serta peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Mari kita bahas mengenai poin-poin gugatan Penggugat tersebut diatas:

a. Penggugat merasa memiliki/mempunyai hak atas seluruh objek SPH (Surat Pelepasan Hak) berdasarkan hak tagih (*Cessie*) dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk sesuai Akta perjanjian Piutang Nomor 26 tanggal 31 Januari 2011 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tanggal 31 Januari 2011.

Bahwa selanjutnya perlu diuraikan mengenai apa itu *cessie*. *Cessie* adalah istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjuk kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, sebagaimana diatur oleh **Pasal 613 KUH Perdata**. Penyerahannya dilakukan dengan membuat akta yang disebut dengan akta *cessie*.

Adapun **Pasal 613 KUH Perdata** tertulis sebagai berikut:

Pasal 613

*Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.*

Menurut **Subekti** sebagaimana dikutip oleh Puteri Nataliasari, *cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama di mana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka *cessie* bukan merupakan bukti kepemilikan Hak, *Cessie* hanya untuk penagihan hutang, dan apabila debitur dapat dibuktikan wanprestasi, maka pemegang *cessie* tidak bisa serta merta memiliki jaminan utang debitur tersebut. Bahwa hal tersebut dikarenakan pemegang *cessie* harus melalui proses

lelang terlebih dahulu dan hasil dari penjualan lelang itu digunakan untuk membayar utang kepada pemegang *cessie* dan apabila hasil dari penjualan untuk membayar hutang tersebut lebih dari nilai hutang debitur, maka dikembalikan kepada debitur.

Bahwa selanjutnya timbul pertanyaan apakah sudah ada persetujuan atau pemberitahuan kepada debitur lama terkait pengalihan hutangnya? Bahwa apabila menelaah Pasal 613 KUH Perdata tersebut diatas, yang menentukan bahwa pengalihan piutang dari kreditur lama (*cessus*) kepada kreditur baru (*cessionaries*) adalah sah jika dilakukan melalui akta otentik atau bawah tangan, dan baru berlaku mengikat terhadap debitur setelah diberitahukan kepadanya. Sehingga pengalihan hutang melalui *cessie* membutuhkan persetujuan secara tertulis atau diakui oleh debitur lama.

Bahwa untuk selanjutnya perlu diuraikan apa itu Surat Pelepasan Hak (SPH) tanah. Bahwa SPH adalah dokumen yang menerangkan kepemilikan seseorang atau lembaga atas bidang tanah yang belum bersertifikat, seperti *girik* atau *verponding*.

Selanjutnya mengenai pelepasan hak atas tanah diuraikan di dalam Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal yang tertulis sebagai berikut:

*Pasal 1*

*Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:*

3. *penyerahan atau pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah.*

SPH tanah merupakan dokumen informal yang diterbitkan oleh pemerintah desa atau kelurahan.

Bahwa secara hukum surat pelepasan hak tidak bisa dijadikan sebagai bukti hak milik seseorang atau badan hukum atas sebuah bidang tanah. Status hak milik atas tanah tersebut baru bisa diakui secara hukum apabila telah didaftarkan dan pemiliknya mengantongi Sertifikat.

Sementara sesuatu objek tanah yang dijaminkan di Bank atau di kreditur maka harus didaftarkan di BPN. Oleh karena itu seluruh SPH

yang menjadi jaminan di dalam hutang piutang antara kreditur dan debitur yang tidak didaftarkan maka jaminan tersebut menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan dianggap tidak ada.

Oleh karena itu seluruh SPH yang dipegang oleh Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum. (Lihat peraturan mengenai *hypoteek*).

Bahwa selanjutnya timbul juga pertanyaan, mengapa Penggugat setelah menerima *cessie* pada tahun 2011 dengan jaminan SPH milik PT Bank Danamon Indonesia Tbk, tidak selanjutnya mengurus pendaftaran sertifikat atas tanah? Bahwa apabila dihitung sejak tahun 2011 hingga saat ini telah berjalan kurang lebih 13 (tiga belas tahun) Penggugat tidak mengurus atau mendaftarkan SPH tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor.

Bahwa hal ini tentunya dipertanyakan mengenai keabsahan ataupun legalitas dari seluruh SPH yang dimiliki oleh Penggugat. Sehingga patut diduga tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Bahwa sementara tidak pernah ada pengalihan aset jaminan kepada Penggugat baik secara tertulis maupun secara lisan baik di depan notaris maupun PPAT atas objek jaminan atau SPH yang dipegang oleh Penggugat dari Pemegang hak yaitu Saudara Djoko Tono dan PT Kencana Padya Mulya.

Penggugat hanya mempunyai akta pengalihan hutang seperti yang diuraikan oleh Penggugat yaitu Akta perjanjian Piutang No. 26 tanggal 31 Januari 2011 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tanggal 31 Januari 2011 dan bukan pengalihan aset.

Berdasarkan dokumen yang ada secara formal baik berupa SPH, SHGB No. 19 tahun 1999 maupun SHGB No. 20 tahun 1999, maka dapat dibuktikan bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek jaminan utang yang ada di PT Bank Danamon Indonesia Tbk.

Selanjutnya dari data formil, tidak ada satupun surat formil yang ditemukan tentang surat pemindahan kepemilikan hak atas tanah kepada Penggugat.

- b. Penggugat menyatakan bahwa SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II telah menindih SPH milik Penggugat yang menjadi jaminan atas utang (hak**



**tanggung) dari PT Kencana Padya Mulya dan Saudara Djoko Tono.**

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dikarenakan telah jelas tanah objek SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II tersebut telah diterbitkan sertifikat, sehingga tidak mungkin tanah yang telah bersertifikat kemudian terjadi tumpang tindih.

Bahwa kemudian timbul pertanyaan, apa dasar Penggugat mendalilkan bahwa sertifikat SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II menindih SPH milik Penggugat? Darimana Penggugat mendalilkan bahwa sertifikat SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II menindih SPH milik Penggugat? Apakah sudah ada surat ukur atau surat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor atau Turut Tergugat I yang menyatakan sertifikat SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II telah menindih SPH milik Penggugat?

Bahwa tentunya dalil Penggugat mengenai sertifikat SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II telah menindih SPH milik Penggugat tidak dapat dibenarkan dikarenakan tidak ada satupun surat ukur atau penetapan batas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor yang menyatakan sertifikat SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II telah menindih SPH milik Penggugat.

Bahwa Penggugat pada posita poin 12 menyatakan : *“Surat Pelepasan Hak (SPH) sebanyak 279 SPH atas tanah-tanah yang merupakan jaminan utang dari PT. Kencana Padya Mulia dan Sdr. Djoko Tono dimaksud yang diserahkan /dialihkan haknya .... dengan dasar Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang...”*.

Bahwa selanjutnya juga Penggugat pada posita poin 13 tertulis : *“... terhadap bidang-bidang tanah dengan 279 SPH sebagaimana disebutkan ...Penggugat belum pernah diperjual belikan kepada siapapun dan atau dibebani hak tanggungan...”*.

Bahwa dalil tersebut diatas tentu sangat keliru. Bahwa Penggugat kembali mengulang-ngulang dalil mengenai peralihan hak serta peralihan jaminan utang dimana dalil tersebut tidak memiliki dasar

hukum dan tidak memiliki landasan hukum untuk memiliki tanah-tanah milik Tergugat II yang tertuang di dalam SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999.

Bahwa oleh karena itu tidak ada satupun aturan yang mengatur mengenai peralihan hak atas jaminan utang kepada kreditur maupun siapapun tanpa ada proses lelang. Bahwa demikian juga dalil Penggugat mengenai Akta Surat Kuasa untuk menjual terhadap aset-asetnya apabila Debitur tidak dapat melunasi utang/kreditnya adalah tidak dibenarkan. Oleh karena itu jaminan utang tidak dapat dipindahtangankan kepada kreditur ataupun siapapun juga tanpa melalui proses lelang.

Bahwa Akta-akta perjanjian kredit yang dimiliki oleh Penggugat terjadi sebelum adanya UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah maka dasar hukum yang harus digunakan adalah UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Selanjutnya disebut "UU Pokok Agraria").

Perlu dicermati, bahwa Penggugat hanya memiliki bukti berupa Surat Pelepasan Hak (SPH) dan bukan Sertifikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Usaha maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan. Bahwa selanjutnya jika sudah ada Sertifikat maka SPH sudah tidak berlaku lagi.

Bahwa selanjutnya perlu diketahui bahwa yang dapat dibebankan Hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Bahwa hal ini berdasarkan Pasal 25, 33, 39 dan 51 UU Pokok Agraria yang tertulis sebagai berikut:

- B. 

Pasal 25

*Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.*
- C. 

Pasal 33

*Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.*

Pasal 39

Hak guna-bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 51

*Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.*

Bahwa selanjutnya hal ini tentu menimbulkan pertanyaan, lantas bagaimana kekuatan hukum dari seluruh SPH yang dimiliki oleh Penggugat dibandingkan SHGB yang dimiliki oleh Tergugat II?

Bahwa berdasarkan pasal 51 UU Pokok Agraria tersebut diatas tentunya jika sudah ada sertifikat maka SPH sudah tidak berlaku lagi.

*Bahwa Penggugat mendalilkan sejak bidang-bidang tanah in casu dibelinya dari PT. Bank Danamon Tbk. telah memasang Plang kepemilikannya di atas bidang-bidang tanah miliknya tersebut yang sampai saat ini plang-plang tersebut masih terpasang utuh.*

Dalil penggugat tersebut diatas adalah tidak benar, tidak sesuai dengan fakta lapangan.

Bahwa selanjutnya pada posita no. 21 di dalam gugatan Penggugat, Penggugat mengklaim bahwa SHGB milik Tergugat II berupa SHGB No. 19 dan SHGB No. 20 telah menindih sebagian bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan uraian sebagai berikut:

1. SHGB No. 19 Tahun 1999 a/n Tergugat II telah menindih SPH No. 135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No. 187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No. 229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin, SPH No. 256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan, SPH No. 276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis dan SPH No. 241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;
2. SHGB No. 20 Tahun 1999 a/n Tergugat II telah menindih SPH No. 161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;

Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah sangat keliru dan tidak tepat. Bahwa perlu diketahui bahwa penguasaan fisik objek sengketa sejak awal telah berada pada Tergugat II dan telah bersertifikat atas nama Tergugat II. Bahwa selanjutnya Tergugat II menjual sebagian objek tanah kepada Tergugat I.

Bahwa selanjutnya tidak benar apabila Penggugat mengklaim objek sengketa adalah miliknya serta memasang plang kepemilikan diatas tanah objek sengketa. Lantas timbul pertanyaan, Bagaimana mungkin orang yang tidak memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik dapat memasang plang kepemilikan diatas tanah objek sengketa? Selanjutnya, bagaimana mungkin orang yang tidak memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik tersebut mengklaim bahwa memiliki objek bidang tanah yang ditindih pihak lain yang telah memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah? Hal ini tentu sangat keliru dan tidak dibenarkan.

Bahwa oleh karena itu seluruh dalil-dalil Penggugat mengenai SPH, kepemilikan objek sengketa dan jaminan utang pada objek sengketa a quo patut untuk ditolak.

- c. **Bahwa Penggugat menyatakan proses peralihan hak dengan SPH atas bidang-bidang tanah in casu yang telah dilakukan oleh sdr. Djoko Tono selaku direktur PT Kencana Padya Mulya kepada Tergugat II mengandung cacat hukum dan didasarkan pada causa yang tidak halal.**

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada posita poin 27 yang menyatakan: *“Berdasarkan informasi yang didapat dari berbagai sumber, diketahui sdr. Djoko Tono telah membuat laporan kehilangan atas SPH-SPH dimaksud ke Pihak Kepolisian Resort Kota Bogor pada tahun 1999”*;

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tersebut diatas adalah sangat mengada-ada dan hanya berdasarkan sepihak serta tidak dapat dibuktikan. Bahwa apabila memang benar Saudara Djoko Tono melakukan laporan kepolisian terkait kehilangan atas SPH-SPH ke Kepolisian Resort Kota Bogor, maka hal ini pun harus dibuktikan oleh Penggugat dengan melaporkan Saudara Djoko Tono terkait dugaan laporan palsu. Bahwa selanjutnya juga hal ini harus dibuktikan dengan diprosesnya laporan tersebut hingga di putus di Pengadilan dengan Putusan Pidana;

Sementara timbul pertanyaan, mengapa Penggugat tidak sama sekali melaporkan saudara Djoko Tono apabila memang telah terjadi laporan kehilangan palsu yang dibuat oleh saudara Djoko Tono di Kepolisian Resort Kota Bogor? Mengapa tidak ada satupun putusan pengadilan terkait dugaan laporan palsu yang dibuat oleh saudara Djoko Tono?;

Hal ini membuktikan bahwa dalil Penggugat pada posita poin 27 adalah dalil yang mengada-ada dan dibuat-buat serta patut untuk dikesampingkan;

Bahwa selanjutnya juga Tergugat II menolak dalil Penggugat pada posita poin 28 yang tertulis "*Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terungkap diatas ...maka peralihan hak atas bidang-bidang tanah in casu dengan SPH dari sdr. Djoko Tono kepada Tergugat II menjadi tidak sah karena mengandung cacat hukum karena didasarkan kepada SPH-SPH yang patut diduga kuat hasil rekayasa...*";

Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang masih prematur serta didasarkan asumsi sepihak dari Penggugat yang harus dibuktikan kebenarannya di pengadilan;

Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah tidak mendasar karena tidak didasari dengan bukti kepemilikan yang harus dibuktikan dengan bukti formal yaitu Sertipikat sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria juncto Pasal 13 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang tertulis sebagai berikut:

*Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.*

*Pasal 19*

*(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*

*c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

*Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah*  
*Pasal 13*

*3) Salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak;*

*4) Sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat-tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria.*

Bahwa lantas dimana letak cacat hukum dan didasarkan pada causa yang tidak halal dari proses peralihan hak kepada Tergugat II bila telah jelas SPH milik Tergugat II telah bersertifikat?

Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat mengenai SPH milik Tergugat II yang telah bersertifikat adalah cacat hukum dan direkayasa serta didasarkan pada causa yang tidak halal harus ditolak dan dikesampingkan;

- d. Bahwa Penggugat mendalilkan peralihan hak dan penguasaan bidang-bidang tanah objek tanah milik Tergugat II serta peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa dasar hukum mengenai perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena itu Penggugat harus membuktikan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara Tentang Perbuatan Melawan Hukum. Selanjutnya Pasal 1365 KUHPerdara tertulis sebagai berikut:

Pasal 1365

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;*

Dari pasal 1365 KUHPerdara tersebut dapat ditarik unsur-unsurnya yaitu:

- Adanya Perbuatan yang melanggar hukum;
- Adanya Kesalahan;
- Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- Adanya kerugian yang ditimbulkan.

Bahwa perlu diketahui Tergugat II telah memiliki sertifikat yang merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Bahwa proses penerbitan sertifikat SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 yang dimiliki oleh Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya sertifikat SHGB milik Tergugat II adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian;

Bahwa perlu diketahui juga bahwa sertifikat yang telah terbit 5 (lima) tahun sejak diterbitkan, maka pihak lain yang merasa memiliki hak tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut;

Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang tertulis sebagai berikut:

Pasal 32

*(1)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;*

*(2)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 diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

Bahwa penerbitan dan peralihan hak berupa SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II milik Tergugat II serta peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah syah karena didasari dan dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan peraturan pendaftaran tanah sebagaimana terurai di atas dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1. UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria,
2. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah,
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa selanjutnya dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka telah jelas bahwa peralihan hak serta penguasaan bidang-bidang tanah sesuai dengan SHGB No. 19 tahun 1999 dan SHGB No. 20 tahun 1999 milik Tergugat II milik Tergugat II serta peralihan hak dari Tergugat II kepada

Tergugat I tidak terdapat satupun unsur perbuatan melanggar hukum, kesalahan, hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan maupun kerugian yang ditimbulkan.

Bahwa selanjutnya maka tidak terpenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat II. Oleh karena itu sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum serta dalil-dalil mengenai tuntutan ganti rugi Penggugat untuk ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan fakta-fakta serta uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I, telah memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat I;

**2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium***

Bahwa Turut Tergugat I menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dkk adalah kurang pihak karena dalam perkara a quo tidak menyertakan PT. Bank Danamon, Tbk dahulu PT. Bank Delta dahulu PT. Bank Sampurna yang dalam kasus ini menurut keterangan dalam gugatan penggugat berkedudukan sebagai **Pihak yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditur asal), yang disebut cedent**, dan tidak menyertakan PT.



Kencana Padya Mulya yang dalam kasus ini menurut keterangan dalam gugatan Penggugat berkedudukan sebagai **Debitur/ Cessus** dan Djoko Tono atau ahli warisnya yang dalam kasus ini menurut keterangan dalam gugatan Penggugat berkedudukan sebagai **Debitur/Cessus**. Bahwa pihak – pihak di atas perlu didengar keterangannya, dengan tidak ditariknya pihak-pihak sebagaimana tersebut di atas maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menurut hukum sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal tersebut berdasarkan :

- Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 “Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 “bahwa dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata oleh hakim dinyatakan tidak dapat diterima”.

### **3. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM DAN KEDUDUKAN HUKUM/LEGAL STANDING (LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO**

Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 3, Point 10, mendalilkan:

“...Bahwa oleh karena PT. Bank Danamon Tbk telah menjual segala Hak Piutangnya atas utang-utang dari PT. Kencana Padya Mulya dan sdr. Djoko Tono dimaksud berikut seluruh jaminan aset-asetnya kepada Penggugat, maka secara hukum Penggugat menjadi Pemegang Hak yang sah atas seluruh aset-aset atas jaminan utang PT. Kencana Padya Mulya...”

Dan dalam gugatan Penggugat pada halaman 9, Point 30, mendalilkan :

“...Bahwa Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat yakni dengan cara telah melakukan proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 19, dan No. 20 a/n Tergugat terhadap bidang-bidang tanah objek gugatan in casu...”

Bahwa terkait dengan hal tersebut diatas perlu Turut Tergugat I jelaskan sebagai berikut :

“...Bahwa SPH-SPH yang dimiliki oleh Penggugat tersebut didapatkan melalui **cessie**.”

- Cassie adalah cara pengalihan dan atau penyerahan piutang atas nama sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUH Perdata.

Adapun bunyi Pasal 613 KUH Perdata sendiri adalah sebagai berikut:  
Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain;

- Menurut Prof. R. Soebekti, cessie adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru;
- Berdasarkan penjelasan diatas cessie bukan merupakan bukti kepemilikan Hak, cessie hanya hak untuk penagihan hutang, dan apabila debitur dapat dibuktikan wanprestasi, maka pemegang cessie tidak bisa serta merta memiliki jaminan hutang debitur, melainkan harus melalui proses lelang terlebih dahulu dan hasil dari penjualan lelang itu digunakan untuk membayar utang kepada pemegang cessie dan apabila hasil penjualan jaminan hutang tersebut lebih dari nilai hutang debitur, maka akan dikembalikan kepada debitur;
- Setiap jual beli piutang harus dilakukan eksekusi, dan apabila Penggugat terbukti ingin memiliki bidang tanah yang dijadikan objek jaminan tersebut, maka menurut hukum Penggugat telah melakukan **misbruik van omstandigheden** (undue influence);
- Maka berdasarkan hal-hal diatas, tidak tepat menurut Turut Tergugat I apabila Penggugat menuntut untuk ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah;

Tuntutan yang tidak didasarkan fakta dengan jelas, bahwa dalam gugatan penggugat tidak menjelaskan berapa nominal yang penggugat keluarkan untuk membeli hak tagih sebagaimana yang telah penggugat dalilkan dan penggugat jadikan dasar pada gugatan ini.

Bahwa Perlu Turut Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

Dasar Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kayumanis adalah Hak bekas milik adat C.No.1618 P.9a S.III, C No.1442 P.9a S.III , C No.653 P.23,24 D.III S.IV, C No.920 P.21 S.III, C No.347/2052 P.30 S.IV dan Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kayumanis bekas tanah milik adat C.No.728 P.5 S.IV, C No.1209 P.9a S.III , C No.692 P.5 S.IV, C No.722/1695 P.9b S.III, C No.701 P.9a S.III dengan demikian terdapat ketidakjelasan objek yang dipersengketakan.

Dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Sebagai contoh dapat dikemukakan Putusan Mahkamah Agung yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah yang disengketakan tidak jelas. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti dijelaskan apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai.

Hal tersebut di atas sejalan dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 584 BW adalah sebagai berikut:

“Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”

Kata-kata “tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan ...” dalam redaksi Pasal 584 BW menimbulkan kesan, bahwa cara memperoleh hak milik atas suatu benda sebagai yang disebutkan disana merupakan penyebutan secara limitatif, dalam arti di luar cara yang telah disebutkan tidak ada cara lain lagi.

Putusan Mahkamah Agung No. 3493 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, antara lain menyatakan:

“... suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala se debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat.”

#### **4. Gugatan Obscur Libel**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak menjelaskan batas – batas objek perkara a quo, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo menyatakan menolak gugatan atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Putusan MA No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.”

2. Putusan Ma No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan:  
“Dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima.”

5. Bahwa, gugatan perkara ini pada prinsipnya Turut Tergugat I sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat ( 3 ), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *karena fungsi Turut Tergugat I sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan*. Dengan demikian sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat I;
3. Bahwa, perbuatan hukum administratif Turut Tergugat I dalam menerbitkan dan melakukan pencatatan terkait Sertipikat Hak Atas Tanah yaitu dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Administrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan, dan sudah sesuai dengan Peraturan yang berlaku;

4. Bahwa tindakan hukum Turut Tergugat I adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
5. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, *"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku"*;

Sehingga menurut Turut Tergugat I dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, dan pewarisan, tidak ada yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan atau Peralihan Hak melalui cessie.

6. Disampaikan informasi dari Riwayat Buku Tanah Objek A Quo, adalah sebagai berikut :

Riwayat Hak Guna Bangunan 19/Kayumanis

- Pada tanggal 04 Februari 2000 diterbitkan Hak Guna Bangunan 19/Kayumanis, Surat Ukur Nomor 28/KYM/2000 tanggal 4 Januari 2000 dengan luas 31.240 m<sup>2</sup>, dengan Nama Pemegang Hak atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al-Irsyad Al-Islamiah, berasal dari Pengakuan Hak bekas milik adat C.No.1618 P.9a S.III, C No.1442 P.9a S.III, C No.653 P.23,24 D.III S.IV, C No.920 P.21 S.III, C No.347/2052 P.30 S.IV.;

Riwayat Hak Guna Bangunan 20/Kayumanis

- Pada tanggal 04 Februari 2000 diterbitkan Hak Guna Bangunan 20/Kayumanis, Surat Ukur Nomor 25/KYM/2000 tanggal 4 Januari 2000 dengan luas 26.130 m<sup>2</sup>, dengan Nama Pemegang Hak atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al-Irsyad Al-Islamiah, berasal dari Pengakuan Hak bekas milik adat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kayumanis bekas tanah milik adat C.No.728

P.5 S.IV, C No.1209 P.9a S.III, C No.692 P.5 S.IV, C No.722/1695  
P.9b S.III, C No.701 P.9a S.III.

Dari penjelasan diatas, terbukti bahwa dalam menerbitkan dan melakukan pencatatan terkait Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek *a quo* tersebut, Turut Tergugat I sudah sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan Standar Pelayanan yang berlaku;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak terdapat adanya Turut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan *Agama, Pengetahuan, Keyakinan dan Hati nuraninya*, berkenan memutus sebagai berikut:

1. *Menerima Jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;*
2. *Menyatakan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek gugatan;*
3. *Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);*
4. *Menyatakan gugatan perkara ini tidak terdapat adanya Turut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;*
5. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;*

*Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ;*

*(Ex Aequo Et Bono)*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II, telah memberikan jawaban sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

**I. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan bahwa objek sengketa adalah bidang-bidang tanah dalam SPH milik Penggugat yang telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat selaku pemilik yang sangat berhak dan atas 279 SPH letaknya menindih di atas bidang-bidang tanah dengan Nomor-nomor SPH milik penggugat sebagai berikut:

- a. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.340 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Musa bin Iming Ompong;
- b. SPH No:74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I, luas 1.5553 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Isan bin Itcan;
- c. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat 1, luas 2.328 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
- d. SPH No: 62/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I, luas 1.442 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
- e. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.200 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No. 239/KYMN/SPK/V11/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Nisan bin Kinang;
- f. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 885 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No. 243 /KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Asmad bin Kining;

Bidang-bidang tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat II sebagaimana tersebut diatas adalah seluas 10.982 m<sup>2</sup>, kesemuanya menindih di atas bidang-bidang tanah milik Penggugat yang menjadi objek gugatan *a quo* yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

2. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya TIDAK MENDASAR, menganggap Turut Tergugat II bersama Tergugat I dan Turut Tergugat III dalam melakukan perbuatan hukum tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar. Dalam perkara *a quo* peralihan hak yang dilakukan Tergugat II telah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 4 berbunyi:

Pasal 4

(1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu. (vide bukti TT II-1);

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- q. tempat pembuangan sampah; (vide BUKTI TT II-2);
3. Bahwa sebagaimana point 1 dan 2 diatas, proses dari tahapan perencanaan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan juga sudah tertuang didalam Peraturan Daerah yang dimasud. (vide BUKTI TT II-3);
  4. Bahwa objek gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT, berdasarkan Surat Pelepasan hak yang terinci diperoleh secara SAH dari Tergugat II dengan rincian:
    - a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 571/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 3465 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-4) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitir) dengan Kohir HGB No. 17 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 3.465 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI TTII-4);
    - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57a/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB ( bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 5312 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-6) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitir) dengan Kohir HGB No. 18 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 5312 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi



- Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011.  
(Vide BUKTI TTII-5);
- c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 26130 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-8) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitir) dengan Kohir HGB No. 20 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 26.130 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 003 RW 011. (Vide BUKTI TTII-6);
5. Bahwa objek sengketa yang telah didalilkan oleh Penggugat diperoleh secara sah dan terang dan Turut Tergugat II membantu proses pencatatan di Tergugat I yang telah dicatatkan dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor dengan rincian:
    - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;(VIDE BUKTI TTII-7);
    - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;(VIDE BUKTI TTII-8);
    - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;(VIDE BUKTI TTII-9);
  6. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 4 diatas, maka Turut Tergugat II juga membantah dalil yang disampaikan Penggugat. Untuk proses peralihan hak dari Tergugat I telah dilakukan secara SAH dan BENAR serta berdasar atas bukti kepemilikan yang SAH yang bersumber dari Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat II dan atas SPH tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Kayumanis (Turut Tergugat III), Kecamatan Tanah Sareal (Turut Tergugat II), Kota Bogor. Dalam proses Pengadaan Lahan Tergugat I melalui proses-proses perencanaan yang matang dan berdasar kepada ketentuan peraturan perundang-undangan;
  7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat, permasalahan yang sebenarnya timbul adalah permasalahan "CESSIE" yang belum TERANG dan JELAS. Dalam perkara *a quo*, sebagaimana

diatur oleh Pasal 613 BW (*burgelijk wetboek*) ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: "Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain." Dalam Pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur (dalam hal perkara *in casu* JOKO TONO atau ahli warisnya) harus mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Bahwa dalam perkara *in casu* sumber dari objek gugatan adalah *cessie* merupakan suatu tagihan atas nama, dan dapat dijelaskan bahwa tagihan atas nama tidak memiliki wujud;

8. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi: "Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.";
9. Bahwa meninjau Pasal 613 KUHPerdara, maka secara yuridis yang dimaksud dengan *cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (*cessus*), dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur;
10. Dalam perkara *a quo*, dalil-dalil Penggugat dibantah dengan pernyataan dari Komisaris PT. Kencana Padya Mulia tanggal 2010 bertindak atas nama pribadi dan perusahaan PT. Kencana Padya Mulia Rosa Meika, yang menyatakan tanah tersebut tidak pernah dijaminkan kepada pihak bank, baik bank danamon maupun pihak lain, dan apabila terdapat pihak lain yang mengakui dan memiliki surat tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang dinyatakan tidak benar. (*vide* bukti TTII-10);
11. Bahwa atas pertimbangan point 9 juga telah diakui oleh DJOKO TONO selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia memerintahkan NIZAMUDIN DAHLAN bertindak dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia Cabang Bogor untuk dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia, untuk mengambil kebijakan dalam penyelesaian tanah-tanah masyarakat yang sudah diterbitkan SPH tetapi baru dibayar dimuka, karena pada saat itu PT. Kencana Padya Mulia belum bisa melunasi tanah-tanah sebagaimana

dalam perkara *a quo*, maka tanah-tanah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya/pemilik asal, yang ditandatangani oleh Direktur PT. Kencana Padya Mulia, JOKO TONO dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, ROSA MEIKA. (vide bukti TTII-11);

12. Berdasarkan pertimbangan pada point 6 sampai dengan point 10, maka sangat Terang Dan Jelas kedudukan hukum atas objek gugatan dalam perkara *a quo* dan sumber pengadaan lahan untuk TPPAS Kayumanis sudah SAH dan BENAR bersumber dari kepemilikan sah dari Tergugat II;
13. Bahwa perlu diketahui unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara antara lain yaitu:

- a. **Adanya tindakan melawan hukum**

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “perbuatan melawan hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan;

- b. **Kesalahan**

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kecuranghati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kecuranghati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya;

c. **Kerugian**

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materiil dan/atau kerugian immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateriil diserahkan kepada Hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateriil yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus;

d. **Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pelaku dan Kerugian yang Dialami Korban**

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban;

14. Bahwa memperhatikan pertimbangan Turut Tergugat II juga dalam perkara a quo, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menjadi satu kesatuan dengan Tergugat I dalam memperoleh peralihan hak dari Tergugat II secara SAH Dan TERANG juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor. Dalam proses pengawasan barang milik daerah, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membantu Tergugat I dalam menaikkan kepemilikan atas objek lahan yang sebagian menjadi objek dalam perkara in casu kepada Turut Tergugat I salah satunya menjadi SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31. SERTIPIKAT MENJADI DASAR HUKUM KEPEMELIKAN YANG SAH sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: (vide BUKTI TTII-12);
- “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.”;
15. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalil-dalil Penggugat dapat dinyatakan kabur/tidak jelas dan tidak berdasar, sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan ditolak atau

setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## II. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTUM*)

1. Bahwa berhubung perkara *a quo* didasarkan atas tindakan hukum pengalihan hutang secara cessie, maka JOKO TONO atau ahli warisnya, BANK DANAMON Tbk, Menteri Keuangan Cq. Dirjen Pengelolaan Kekayaan Negara RI dan Sistem Informasi Cq. Persero Pengelolaan Aset (PPA), sebagai pihak-pihak yang mengalihkan hutang secara cessie kepada Penggugat (mengingat amat penting kedudukannya untuk menentukan keabsahan pengalihan tersebut), semestinya ditarik sebagai pihak, karena sangat mutlak dan perlu untuk penyelesaian perkara *a quo* dan juga demi melindungi kepentingan hukumnya sesuai *azas audi et alteram partem*;
2. Bahwa dalam perkara *a quo* juga melibatkan Direktur PT Kencana Padya Mulia, JOKO TONO dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, ROSA MEIKA atau ahli warisnya, harus dimasukkan sebagai pihak, karena dengan tidak diikut sertakannya Pihak-Pihak yang disebutkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, jelas menyebabkan gugatan *a quo* tidak sempurna atau menjadi kurang pihak dan sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Terkait hal ini mohon perhatikan:
  - a. Yurisprudensi tetap MARI Nomor 365 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985, kaidah hukumnya menyatakan:

"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat", atau putusan MARI Nomor 546 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 kaidah hukumnya menyatakan: "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak". Karena gugatan kurang pihak maka untuk itu dinyatakan tidak dapat diterima;
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998, menyatakan:

"Pihak Ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "*Plurium Litis Consortium*."

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan terhadap gugatan *a quo* dapat dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*) oleh karenanya gugatan

Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### III. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (SALAH ALAMAT)

1. Bahwa dalam perkara a quo, dengan mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat pada point 1 sampai dengan point 13 pada halaman 2 sampai dengan halaman 4, maka perkara a quo yang menjadi permasalahan POKOK adalah mengenai "CESSIE", harus diselesaikan terlebih dahulu agar permasalahan menjadi TERANG Dan JELAS, langsung dengan Joko Tono serta ahli warisnya dan Pihak Bank Danamon atas pengakuan peralihan hak tagih;
2. Bahwa mengacu pada Pasal 613 BW (*burgelijk wetboek*) ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: "Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain." Dalam Pasal 613 KUHPerdara tersebut menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya;
3. Bahwa mengacu kepada Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi: "Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.";
4. Bahwa berdasarkan bukti Turut Tergugat II dapat dilihat bahwa persoalan cessie antara Penggugat dengan Pihak-pihak terkait pengalihan hak cessie belum CLEAR dan CLEAN, seharusnya diselesaikan terlebih dahulu atas persoalan pokoknya (persoalan inti);
5. Berdasarkan pertimbangan pada point 1 dan point 4 tersebut, maka gugatan Penggugat dianggap salah alamat (*error in persona*), karena persoalan inti dari objek permasalahan belum TERANG DAN TEGAS yang harus diselesaikan dengan Pihak Lain selaku Debitur atas Cessie yang menjadi dasar gugatan. Berdasarkan pertimbangan tersebut di perkara in casu, maka mohon kepada apa yang telah diuraikan terhadap gugatan a quo dapat dinyatakan error in persona (*salah alamat*) atau Salah sasaran pihak yang digugat. Adanya kesalahan dalam bentuk

menarik orang sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) seharusnya JOKO TONO atau ahli warisnya atau pihak lain yang terlibat dengan cessie. Dengan pertimbangan ini oleh karenanya gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### IV. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT MASIH PREMATEUR

1. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2024 Penggugat memohon secara lisan kepada Majelis Hakim untuk melakukan perubahan gugatan dan pada tanggal 6 Maret 2024 Penggugat menyampaikan secara tertulis perubahan gugatan kepada Majelis Hakim. Pada fakta di persidangan Majelis hakim memperbolehkan untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat atas perubahan gugatannya. Tergugat II merasa keberatan atas perubahan gugatan, dan memberikan kesempatan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat menyampaikan di jawaban masing-masing. Majelis hakim juga tidak memerintahkan dan menanyakan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat apakah perubahan gugatannya dianggap dibacakan atau tidak. Didalam hukum acara perdata, baik gugatan dan perubahan gugatan seharusnya ditawarkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat. Penggugat seharusnya itekad baik menjelaskan perubahannya mengenai apa dan kalimatnya menjadi bagaimana.” Dalam hukum acara perdata kedudukan gugatan dan perubahan gugatan itu mempunyai kedudukan yang sama dalam peradilan, hal tersebut sangat merugikan hak bagi Para Tergugat Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat II setelah membaca atas perubahan gugatan yang diajukan Penggugat, maka Turut Tergugat II merasa Penggugat BELUM siap atas apa yang telah didalilkannya. Dari perubahan gugatan tersebut, setelah dianalisis Turut Tergugat II, gugatan tersebut masuk dalam pokok perkara (petitum). Berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK SESUAI**: dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)* yang menyatakan “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”, sehingga jelas perubahan kalimat pada petitum angka 10 yang semula berbunyi:
  11. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas bidang-bidang tanah dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

BERUBAH menjadi:

Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

3. Bahwa terhadap perubahan gugatan Penggugat yang mengubah atau menambah pokok gugatan JELAS-JELAS bertentangan dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)*;
4. Bahwa atas perubahan gugatan ini menunjukkan Penggugat Tidak Yakin Akan Dalil-Dalil Gugatannya, karena jelas dalam dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat merasa yakin atas SPH yang menjadi objek perkara *in casu*, namun tidak melihat peristiwa hukum dari perikatan “cessie” nya BELUM CLEAR dan tidak tahu keabsahannya. Dari pandangan Turut Tergugat II, maka sebenarnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah PREMATEUR;
5. Bahwa Perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dianggap bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, merubah atau menyimpang dari kejadian materil. Gugatan Penggugat dalam perkara *in casu* telah mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan. maka hal ini jelas-jelas telah mengubah kejadian materil (peristiwa hukum objek gugatan *in casu*) dan bertentangan dengan hukum, sehingga perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak;

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

- a. Bahwa Turut Tergugat II mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara dibawah ini;
- b. Dalam hal ini Turut Tergugat II mendalilkan sebagai berikut:
  1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyebutkan objek sengketa adalah milik Penggugat adalah TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASAR. Bidang-bidang tanah yang menurut Penggugat dalam SPH milik Penggugat, telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I yang dibantu Turut Tergugat II dan melalui proses peralihan hak melalui proses Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum YANG SAH DAN BENAR dan sumber yang JELAS pada Dana Cadangan yang berpedoman pada Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan



Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan;

2. Bahwa objek gugatan dalam perkara in casu telah masuk dalam perencanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor sebagaimana tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 4 berbunyi:

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu. (vide BUKTI TT II-1);

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

q. tempat pembuangan sampah; (vide BUKTI TTII-2);

3. Bahwa dalam melaksanakan tugasnya Turut Tergugat II berpedoman kepada Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 184 Tahun 2021 tentang Tugas, Fungsi, Uraian Tugas, Dan tata Kerja Di Lingkungan Kecamatan. Dalam Pasal 3 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dijelaskan sebagai berikut: (vide BUKTI TTII-30);

Pasal 3

- (1) Camat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang dilimpahkan oleh Wali Kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan tugas pemerintahan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Camat mempunyai tugas memimpin, mengoordinasikan, mengarahkan, membina, monitoring, mengevaluasi, dan melaporkan penyelenggaraan sebagian fungsi urusan pemerintahan daerah yang dilimpahkan oleh Wali Kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah;
- (3) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Camat menyelenggarakan fungsi:
  - a. penyusunan rencana kerja Kecamatan;
  - b. perumusan dan penyusunan kebijakan teknis Kecamatan;

- c. menyelenggarakan urusan pemerintahan umum;
- d. mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
- e. mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum;
- f. mengoordinasikan penerapan dan penegakkan Peraturan Daerah dan Peraturan Wali Kota;
- g. mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum;
- h. mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan yang dilakukan di tingkat Kelurahan;
- i. membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan Kelurahan;
- j. melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah di tingkat Kecamatan; dan
- k. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Wali Kota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Maka, sangat jelas dalam proses penyelenggaraan pemerintahan Turut Tergugat II membantu penyelenggaraan pemerintahan di tingkat kelurahan (Turut Tergugat III). Dalam perkara in casu, dalam proses peralihan hak objek lahan yang sebagian menjadi objek gugatan, Turut Tergugat II mengetahui terhadap proses peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat I;

4. Bahwa objek dalam perkara a quo milik Tergugat I berdasarkan data dan dokumen di Turut Tergugat II DAN Turut Tergugat III berdasarkan Surat Pelepasan hak yang terinci diperoleh secara SAH dari Tergugat II dengan rincian:
  - a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 571/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 3465 m<sup>2</sup> (vide BUKTI TTII-4) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitir) dengan Kohir HGB No. 17 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 3.465 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI TTII-4);

- b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57a/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 5312 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-6) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 18 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 5312 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI TTII-5);
  - c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 26130 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-8) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 20 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 26.130 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 003 RW 011. (Vide BUKTI TTII-6);
5. Bahwa objek sengketa yang telah didalilkan oleh Penggugat diperoleh secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor dengan rincian:
- a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTII-7);
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTII-8);
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTII-9);

6. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 5, maka Turut Tergugat II membantah dalil yang disampaikan Penggugat. Dalam proses peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I diketahui oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II dan berdasarkan data Buku C di Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II, proses tersebut telah dilakukan secara SAH dan BENAR serta berdasar atas bukti kepemilikan yang SAH yang bersumber dari Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat I (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000) dan atas SPH tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Kayumanis (Turut Tergugat III), Kecamatan Tanah Sareal (Turut Tergugat II), Kota Bogor. Dalam proses Pengadaan Lahan Tergugat I melalui proses-proses perencanaan yang matang dan berdasar kepada ketentuan peraturan perundang-undangan;
7. Bahwa terhadap sumber Letter C milik warga dan SHGB milik Tergugat II yang sekarang mejadi kepemilikan Tergugat I, semua melalui pencatatan SAH dan TERANG di dalam buku C Turut Tergugat III dan dilaporkan ke Turut Tergugat II;
8. Bahwa memperhatikan pertimbangan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo*, Tergugat I memperoleh peralihan hak secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor. Bahkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membantu Tergugat I dalam memproses kepemilikan atas objek lahan yang Sebagian menjadi objek gugatan dalam perkara in casu kepada Turut Tergugat I menjadi SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31. SERTIPIKAT MENJADI DASAR HUKUM KEPEMILIKAN YANG SAH sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: (vide BUKTI TTII-10);

“Sertipikat 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.”;
9. Bahwa berdasarkan pertimbangan dari sumber kepemilikan barang milik daerah Tergugat I melalui proses pertanahan di Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II, dan yang menjadi objek gugatan berasal dari

kepemilikan SAH Tergugat II sejak tahun 2000 dan juga telah berpedoman kepada Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

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

10. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sebagai berikut:  
(vide BUKTI TT II-13);

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran hak atas tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

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

- a. pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak atas dan peralihan hak-hak tersebut;

(3) Pemberian surat-surat tanda bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintassosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut;

Bahwa pertimbangan sebagaimana diatas dangat JELAS bahwa hak untuk mengajukan keberatan dari Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) sejak kepemilikan SAH Tergugat II, sehingga dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat dapat dijadikan pertimbangan hukum;

11. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada point 13 dan point 14 halaman 4 tersebut, membantah dalil-dalil Penggugat dengan jawaban Turut Tergugat II pada point 3 sampai point 10 di atas. Dalam peralihan hak dari Tergugat II, Tergugat I sudah memproses hak kepemilikan atas nama PEMERINTAH KOTA BOGOR yang dibantu Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II dengan:
  - a. Sertipikat Hak Pakai Nomor 29, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28/IV,C 723/1723 P. 24 L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 12);
  - b. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara Sebagian HGB 1, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 13);
  - c. Sertipikat Hak Pakai Nomor 31, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 662/1985 P.7 D. III C.659/1974 P.5 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 14);
  - d. Sertipikat Hak Pakai Nomor 32, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28 S.IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 15);
  - e. Sertipikat Hak Pakai Nomor 33, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. SHGB 1/Kayumanis, milik adat C 880 P.24/IV, C.880/1264 P.24 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 16);
  - f. Sertipikat Hak Pakai Nomor 34, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 281/1565 P.24/IV.C.662/1985 P.24/IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 17);
  - g. Sertipikat Hak Pakai Nomor 35, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. HGB.20/Kayumanis dan Tanah Milik Adat C.4/16 P.9 a/III, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 18);
12. Bahwa pada dalil PENGGUGAT yang menganggap kepemilikan lahan Penggugat menindih SPH milik Tergugat I tidak dapat dibuktikan karena KEPEMILIKAN lahan Tergugat I perolehannya JELAS dan TERANG SAH dari Tergugat II, dan berdasarkan buku C Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, bahkan sudah didaftarkan dalam register Turut Tergugat I;

13. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada tanggal 28 Februari 2024 Penggugat memohon secara lisan kepada Majelis Hakim untuk melakukan perubahan gugatan dan pada tanggal 6 Maret 2024 Penggugat menyampaikan secara tertulis perubahan gugatan kepada Majelis Hakim. Pada fakta di persidangan Majelis hakim memperbolehkan untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat atas perubahan gugatannya. Tergugat II merasa keberatan atas perubahan gugatan, dan memberikan kesempatan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat menyampaikan di jawaban masing-masing. Majelis hakim juga tidak memerintahkan dan menanyakan kepada Tergugat I Tergugat II, dan Turut Tergugat apakah perubahan gugatannya dianggap dibacakan atau tidak. Didalam hukum acara perdata, baik gugatan dan perubahan gugatan seharusnya ditawarkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat. Penggugat seharusnya itekad baik menjelaskan perubahannya mengenai apa dan kalimatnya menjadi bagaimana.” Dalam hukum acara perdata kedudukan gugatan dan perubahan gugatan itu mempunyai kedudukan yang sama dalam peradilan, hal tersebut sangat merugikan hak bagi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
14. Bahwa Turut Tergugat II setelah membaca atas perubahan gugatan yang diajukan Penggugat, maka Turut Tergugat II merasa Penggugat BELUM siap atas apa yang telah didalilkannya. Dari perubahan gugatan tersebut, setelah dianalisis Tergugat II, gugatan tersebut masuk dalam pokok perkara (petitum). Berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat TIDAK SESUAI dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)* yang menyatakan: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”, sehingga jelas perubahan kalimat pada petitum angka 10 yang semula berbunyi:
- Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas bidang-bidang tanah dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”
- BERUBAH menjadi:
- Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang

sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

15. Bahwa terhadap perubahan gugatan Penggugat yang mengubah atau menambah pokok gugatan JELAS-JELAS bertentangan dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV) dan Jurisprudensi dari* Putusan Mahkamah Agung RI No.209.K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971:

“ *Suatu perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan azas-azas Hukum Acara Perdata asal tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil walaupun tidak ada tuntutan subsidair : ‘untuk peradilan yang adil’*”;

- jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971:

“ Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat”;

16. Bahwa atas perubahan gugatan ini menunjukkan Penggugat TIDAK YAKIN AKAN DALIL-DALIL GUGATANNYA, karena jelas dalam dalil gugatannya, PENGGUGAT menyebutkan bahwa Penggugat merasa yakin atas SPH yang menjadi objek perkara *in casu*, namun tidak melihat peristiwa hukum dari perikatan “cessie” nya BELUM CLEAR dan tidak tahu keabsahannya;
17. Bahwa Perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dianggap bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, merubah atau menyimpang dari kejadian materiil. Gugatan Penggugat dalam perkara *in casu* telah mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan. maka hal ini jelas-jelas telah mengubah kejadian materiil (peristiwa hukum objek gugatan *in casu*) dan bertentangan dengan hukum, sehingga perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak;
18. Bahwa menjawab point 1 sampai dengan 12 halaman 2 sampai halaman 4 dalam gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat II dapat menjawab permasalahan yang sebenarnya timbul adalah permasalahan “CESSIE” yang belum TERANG dan JELAS. Dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur oleh Pasal 613 BW (burgelijk wetboek) ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:



“Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.” ;

Dalam Pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya;

19. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi:

“Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.”

Bahwa meninjau Pasal 613 KUHPerdara, maka Secara yuridis yang dimaksud dengan *cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (*cessus*), dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur;

20. Bahwa menurut Subekti *cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru. Dalam perkara a quo juga sama yang dimaksud dengan 'tagihan atas nama' adalah tagihan yang krediturnya tertentu dan diketahui dengan baik oleh debitur. Hal ini berbeda dengan tagihan atas tunjuk (*aan toonder*) yang merupakan tagihan-tagihan yang krediturnya (sengaja dibuat, demi untuk memudahkan pengalihannya) tidak tertentu;

21. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi: (vide BUKTI TTII-14);

**(1)** Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak

Tanggungjawab tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru;

(2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.

Dalam perkara *a quo*, peralihan hak tagih (“*cessie*”) status keberadaan hukumnya apakah sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Bogor, juga menjadi pertimbangan khusus bagi pihak Turut Tergugat I, apakah sudah melalui mekanisme prosedur pendaftaran secara resmi di Kantor Turut Tergugat I;

22. Bahwa dalam perkara *a quo*, dalil-dalil Penggugat sebagaimana dituangkan dalam jawaban point 2 sampai dengan point 12 halaman 2 sampai 4 dan point 27-28 pada halaman 8 secara TEGAS dibantah dengan pernyataan dari Komisaris PT. KENCANA PADYA MULIA tanggal 2010 bertindak atas nama pribadi dan perusahaan PT. Kencana Padya Mulia ROSA MEIKA, yang menyatakan tanah tersebut tidak pernah dijamin kepada pihak bank, baik bank danamon maupun pihak lain, dan apabila terdapat pihak lain yang mengakui dan memiliki surat tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang dinyatakan tidak benar. Sertipikat Menjadi Bukti Kepemilikan Yang Sah. (vide BUKTI TTII-10);
23. Bahwa pertimbangan pada point 19 halaman 6, secara TEGAS telah diperkuat dengan pendapat dan diakui oleh Djoko Tono selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia memerintahkan Nizamudin Dahlan bertindak dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia Cabang Bogor untuk dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia, untuk mengambil kebijakan dalam penyelesaian tanah-tanah masyarakat yang sudah diterbitkan SPH tetapi baru dibayar dimuka, karena pada saat itu PT. Kencana Padya Mulia belum bisa melunasi tanah-tanah sebagaimana dalam perkara *a quo*, maka tanah-tanah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya/pemilik asal, yang ditandatangani oleh Direktur PT. Kencana Padya Mulia, Joko Tono dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, Rosa Meika. (vide BUKTI TTII-11);
24. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Saudara Eman Sulaeman jabatan spenerima Kuasa PT. Padma Pratama Indonesia, pada tanggal 16 September 2010 menyampaikan atas nama Pribadi dan Perusahaan

PT. Padma Pratama Indonesia menyatakan bahwa: (vide BUKTI TTII-15);

- a. *Kami tidak akan menggugat, menguasai dan melakukan aktivitas apapun atas tanah-tanah Ex. PT. KENCANA PADYA MULIA baik yang berlokasi di Kelurahan Kayumanis maupun di Kelurahan Cibadak Kec. Tanah Sareal Kota Bogor.*
- b. *Khusus untuk tanah seluas 1158m<sup>2</sup> dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Kelurahan Cibadak akan kami selesaikan dengan cara musyawarah kekeluargaan dengan Pihak Direksi PT. Kencana Padya Mulia.*
- c. *Dengan ini pula menyatakan tidak ada/tidak terdapat tanah-tanah milik Bank Danamon maupun Bank-Bank lainnya baik di Kelurahan Kayumanis maupun di Kelurahan Cibadak.*

Dari pernyataan Direktur Joko Tono, Rosa Meika ataupun Eman Sulaeman sangat jelas dan terang bahwa sebenarnya tidak ada persoalan hukum atau tumpang tindih kepemilikan lahan yang semula dimiliki dan dikuasai Tergugat II, yang sekarang menjadi kepemilikan sah dan berharga milik Tergugat I melalui proses Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II;

25. Bahwa Sumber Pengadaan Tanah bagi kepentingan Umum juga berpedoman kepada Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan juga sudah tertuang didalam Peraturan Daerah yang dimaksud. Sumber pedanaan dalam pengadaan lahan bagi kepentingan umum juga BERDASAR DAN JELAS tertuang dalam PERATURAN DAERAH KOTA BOGOR. (Vide BUKTI TTII-3);
26. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 23, membantah dalil Penggugat pada point 18 halaman 6 dan point 35 sampai dengan point 38 pada halaman 10 dan halaman 11, yang beranggapan penguasaan oleh Tergugat I terhadap bidang-bidang tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dalam perkara in casu tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat adalah TIDAK BERDASAR. Sebagaimana Turut Tergugat I JELASKAN bahwa proses peralihan hak sudah melalui perencanaan dan mekanisme dan sangat TERANG dan JELAS kedudukan hukum atas objek gugatan dalam perkara a quo, sumber pengadaan lahan untuk

- TPPAS Kayumanis yang menjadi milik Tergugat I perolehannya SAH dan BENAR yang bersumber dari kepemilikan SPH dari Sertipikat Hak Guna Bangunan SAH milik Tergugat II. (vide bukti TTII- 20);
27. Bahwa pertimbangan hukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membantu Tergugat I dalam melakukan proses pembayaran pengadaaan lahan juga bersumber dari keabsahan kepemilikan lahan milik Tergugat II yang SAH DAN BENAR, dan yang menjawab dalil Penggugat di point 20 halaman 6;
  28. Bahwa mempertegas dalil Penggugat dalam gugatannya maka dalam PROSES PENGAMANAN ASSET MILIK DAERAH sebagaimana tertuang dalam BAB VIII PENATAUSAHAAN Bagian Pertama Pembukuan pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, maka Pencatatan Barang Milik Daerah dimuat dalam Kartu Identitas Barang menurut penggolongan dan kodefikasi barang sebagaimana dituangkan dalam jawaban Tergugat I Point 6. (vide BUKTI TTII-16);
  29. Bahwa Turut Tergugat II menguatkan Tergugat I untuk membantah dalil -dalil Penggugat pada point 29, yang mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan. Tergugat I dalam hal mendapatkan peralihan hak atas lahan yang dibantu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah memenuhi kaidah-kaidah peraturan perundang-undangan dan jelas sumber perolehannya BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH dari TERGUGAT II yang sudah didaftarkan di Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Bogor);
  30. Diketahui unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara antara lain yaitu:
    - a. **Adanya tindakan melawan hukum**

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “perbuatan melawan hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah

hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan;

**b. Kesalahan**

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kekuranghati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kekuranghati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya;

**c. Kerugian**

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materiil dan/atau kerugian immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateriil diserahkan kepada Hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateriil yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus;

**d. Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pelaku dan Kerugian yang Dialami Korban**

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban;

31. Bahwa diketahui bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang sempurna bagi kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bahwa "*Sertiifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*

*mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.” (vide Bukti TTII-21);*

32. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat yang beranggapan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, TIDAK TERBUKTI dan TIDAK BERDASAR, maka Turut Tergugat II MEMBANTAH dalil-dalil Penggugat tersebut dengan pertimbangan sebagaimana dalam jawaban gugatan Turut Tergugat II;
33. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalil Penggugat dapat dinyatakan tidak berdasar dan sangat mengganggu sistem pemerintahan yang baik dalam memberikan pelayanan masyarakat, sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan DITOLAK atau SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. DALAM REKONVENS:

1. Bahwa Turut Tergugat II menjadi satu kesatuan dengan Turut Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Inventaris Barang A dengan Kode Barang:
  - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTII-7);
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (vide BUKTI TTII-8);
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (vide BUKTI TTII-9).
2. Bahwa TERGUGAT I adalah Pemilik SAH objek *a quo* dari Tergugat II dan telah memproses pensertipikatan oleh Pihak Turut Tergugat GUGAT I atas objek gugatan *aquo* di Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal dengan nomor Sertipikat:
  - a. Sertipikat Hak Pakai Nomor 29, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28/IV,C 723/1723 P. 24 L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 17);

- b. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara Sebagian HGB 1, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 18);
  - c. Sertipikat Hak Pakai Nomor 31, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 662/1985 P.7 D. III C.659/1974 P.5 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 19);
  - d. Sertipikat Hak Pakai Nomor 32, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28 S.IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 20);
  - e. Sertipikat Hak Pakai Nomor 33, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. SHGB 1/Kayumanis, milik adat C 880 P.24/IV, C.880/1264 P.24 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 21);
  - f. Sertipikat Hak Pakai Nomor 34, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 281/1565 P.24/IV.C.662/1985 P.24/IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 22);
  - g. Sertipikat Hak Pakai Nomor 35, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. HGB.20/Kayumanis dan Tanah Milik Adat C.4/16 P.9 a/III, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 23);
3. Bahwa Tergugat I dalam perkara *a quo* setelah memperoleh peralihan hak dari Tergugat II melalui proses dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan dilakukan secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II. Objek lahan yang Sebagian menjadi objek gugatan dalam perkara in casu telah diproses kepemilikan atas lahan tersebut kepada Turut Tergugat I salah satunya telah menjadi SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31. SERTIPIKAT MENJADI DASAR HUKUM KEPEMILIKAN YANG SAH sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: (vide BUKTI TTII-19);
- “Sertipikat 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.”;
4. Bahwa secara fakta di lapangan, beberapa kali Penggugat melakukan pemasangan plang yang merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan keresahan pada masyarakat sehingga mengganggu pelayanan dari Kantor Kelurahan (Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) dan menimbulkan gangguan ketertiban umum sebagaimana dijelaskan

dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat Serta Perlindungan Masyarakat, yaitu:

*Pasal 1*

7. *Gangguan Ketertiban Umum yang selanjutnya disebut Gangguan Ketertiban adalah semua kondisi yang disebabkan oleh perilaku tidak tertib yang mengakibatkan atau berpotensi mengakibatkan terganggunya kepentingan umum. (vide BUKTI TTII- 24 DAN vide BUKTI TTII-25);*

5. Bahwa PENGGUGAT telah melanggar larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat serta Perlindungan Masyarakat, yaitu: *(vide BUKTI TTII- 24);*

*Pasal 9*

(1) Setiap orang dan/atau badan dilarang:

e. menjemur, memasang, menempelkan atau menggantungkan benda di Jalan, jalur hijau, taman, dan tempat umum lainnya;

8. Bahwa Barang Milik Daerah Milik Tergugat I dan dibantu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam pelaksanaan pengawasan KOPSURGAH KPK sesuai dengan Undang-Undang Nomor 005/1700-BKAD tanggal 10 April 2023 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah yang dihadiri oleh Wakil Wali Kota Bogor, Perwakilan KPK, Perwakilan BKAD Kota Bogor, Perwakilan Kejaksaan Negeri Kota Bogor, Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Bogor, Perwakilan Polresta Bogor Kota, Perwakilan Inspektorat Kota Bogor, Perwakilan Bagian Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Kota Bogor dan Bagian Pemerintahan Kota Bogor, disimpulkan bahwa dalam penguatan objek gugatan dalam perkara in casu, Kasat Kopsur Wilayah II Jawa Barat Banten, menyampaikan untuk selalu dikoordinasikan dalam pengamanan aset-aset daerah milik Pemerintah Daerah Kota Bogor dalam hal ini Tergugat I dan melalui proses di Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III. Dalam penyelesaian dalam perkara a quo sudah menjadi perhatian pihak-pihak eksternal Tergugat I yakni seluruh Lembaga/Instansi Pemerintah yang mendukung Pengamanan Aset di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor (Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III). *(vide BUKTI TTII- 26, vide BUKTI TTII-27, vide BUKTI TTII-28);*

9. Bahwa dalam perkara in casu, maka Penggugat dapat dikenakan sanksi administratif dan denda administratif atas dilanggarnya Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan



Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat Serta Perlindungan Masyarakat. Sanksi dan denda administratif sebagaimana tercantum dalam Pasal 56 ayat (2) huruf d Peraturan Daerah tersebut. Sanksi administratif yang diberikan yaitu berupa mengembalikan, membersihkan, mengganti kerusakan, atau memulihkan kondisi seperti semula dan denda administratif diatur dalam Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 33 Tahun 2018 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penerapan Sanksi Administrasi Pelanggaran Ketertiban Umum, sanksi yang dikenakan yaitu serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). (vide BUKTI TTII-29);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## **PRIMAIR**

### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan dan dan perubahan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

### **B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan dan perubahan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

### **C. DALAM REKONVENS:**

1. Menyatakan Turut Tergugat II menjadi satu kesatuan Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Identitas Barang A dengan Kode Barang atas nama Pemerintah Kota Bogor:
  - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;

3. Menyatakan SAH dan BERHARGA ATAS Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi dasar bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat I (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000);
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Penggugat untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah Milik Tergugat I dan dalam wilayah Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta membayar denda administratif serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
6. Menghukum PENGGUGAT membayar ganti kerugian secara materiil atas biaya immateriil akibat pencemaran nama baik terhadap Turut Tergugat II sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequat et bono*).

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

#### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **I. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menyebutkan bahwa objek sengketa adalah bidang-bidang tanah dalam SPH milik Penggugat yang telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat selaku pemilik yang sangat berhak dan atas 279 SPH letaknya menindih di atas bidang-bidang tanah dengan Nomor-nomor SPH milik penggugat sebagai berikut:
  - a. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.340 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Musa bin Iming Ompong;
  - b. SPH No:74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I, luas 1.5553 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Isan bin Itcan;
  - c. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat 1, luas 2.328 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH

No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;

- d. SPH No: 62/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I, luas 1.442 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
- e. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.200 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No. 239/KYMN/SPK/V11/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Nisan bin Kinang;
- f. SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 885 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No. 243 /KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Asmad bin Kining;

Bidang-bidang tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat II sebagaimana tersebut diatas adalah seluas 10.982 m<sup>2</sup>, kesemuanya menindih di atas bidang-bidang tanah milik Penggugat yang menjadi objek gugatan a quo yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

- 2. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya TIDAK MENDASAR, menganggap Turut Tergugat III bersama Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam melakukan perbuatan hukum tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar. Dalam perkara *a quo* peralihan hak yang dilakukan Tergugat II telah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 4 berbunyi:

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu. (vide BUKTI TT III-1);

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- q. tempat pembuangan sampah; (vide BUKTI TT III-2);

3. Bahwa sebagaimana point 1 dan 2 diatas, proses dari tahapan perencanaan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan juga sudah tertuang didalam Peraturan Daerah yang dimasud. (vide BUKTI TTIII-3);
4. Bahwa objek gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, berdasarkan Surat Pelepasan hak yang terinci diperoleh secara SAH dari Tergugat II dengan rincian:
  - a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 571/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 3465 m<sup>2</sup> (vide BUKTI TTIII-4) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 17 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 3.465 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI TTIII-4);
  - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57a/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB ( bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II) dengan luasan lahan 5312 m<sup>2</sup> (vide BUKTI TTIII-6) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 18 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 5312 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI T III-5);
  - c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 26130 m<sup>2</sup> (vide BUKTI TTIII-8) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 20 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 26.130

- m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 003 RW 011. (Vide BUKTI TTIII-6);
5. Bahwa objek sengketa yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT diperoleh secara SAH Dan TERANG dan Turut Tergugat III membantu proses pencatatan di Tergugat I yang telah dicatatkan dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor dengan rincian:
    - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;(VIDE BUKTI TTIII-7);
    - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTIII-8);
    - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTIII-9).
  6. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 4 diatas, maka Turut Tergugat III juga membantah dalil yang disampaikan Penggugat, untuk proses peralihan hak dari Tergugat II telah dilakukan secara SAH dan BENAR serta berdasar atas bukti kepemilikan yang SAH yang bersumber dari Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat II dan atas SPH tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Kayumanis (Turut Tergugat III) , Kecamatan Tanah Sareal (Turut Tergugat II), Kota Bogor. Dalam proses Pengadaan Lahan Tergugat I melalui proses-proses perencanaan yang matang dan berdasar kepada ketentuan peraturan perundang-undangan;
  7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat, permasalahan yang sebenarnya timbul adalah permasalahan "CESSIE" yang belum TERANG dan JELAS. Dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur oleh Pasal 613 BW (*burgelijk wetboek*) ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: "Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. "Dalam Pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitor (dalam hal perkara in casu JOKO TONO atau ahli warisnya)

harus mengetahui dengan pasti siapa krediturnya. Bahwa dalam perkara *in casu* sumber dari objek gugatan adalah *cessie* merupakan suatu tagihan atas nama, dan dapat dijelaskan bahwa tagihan atas nama tidak memiliki wujud;

8. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi: "Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.";
9. Bahwa meninjau Pasal 613 KUHPerdara, maka secara yuridis yang dimaksud dengan *cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (*cessus*), dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur;
10. Dalam perkara *a quo*, dalil-dalil Penggugat dibantah dengan pernyataan dari Komisaris PT. KENCANA PADYA MULIA tanggal 2010 bertindak atas nama pribadi dan perusahaan PT. Kencana Padya Mulia ROSA MEIKA, yang menyatakan tanah tersebut tidak pernah dijaminkan kepada pihak bank, baik bank danamon maupun pihak lain, dan apabila terdapat pihak lain yang mengakui dan memiliki surat tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang dinyatakan tidak benar. (vide bukti TTIII-10);
11. Bahwa atas pertimbangan point 9 juga telah diakui oleh DJOKO TONO selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia memerintahkan NIZAMUDIN DAHLAN bertindak dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia Cabang Bogor untuk dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia, untuk mengambil kebijakan dalam penyelesaian tanah-tanah masyarakat yang sudah diterbitkan SPH tetapi baru dibayar dimuka, karena pada saat itu PT. Kencana Padya Mulia belum bisa melunasi tanah-tanah sebagaimana dalam perkara *aquo*, maka tanah-tanah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya/pemilik asal, yang ditandatangani oleh Direktur PT. Kencana Padya Mulia, JOKO TONO dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, ROSA MEIKA. (vide bukti TTIII-11);
12. Berdasarkan pertimbangan pada point 6 sampai dengan point 10, maka sangat TERANG dan JELAS kedudukan hukum atas objek gugatan dalam perkara *a quo* dan sumber pengadaan lahan untuk TPPAS Kayumanis sudah SAH dan BENAR bersumber dari kepemilikan sah dari Tergugat II;

13. Bahwa perlu diketahui unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara antara lain yaitu:

a. Adanya tindakan melawan hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “perbuatan melawan hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan;

b. Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kecuranghati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kecuranghati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya;

c. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materiil dan/atau kerugian immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateriil diserahkan kepada Hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam

menentukan besaran kerugian immateriil yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus;

d. Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pelaku dan Kerugian yang Dialami Korban

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban;

14. Bahwa memperhatikan pertimbangan Turut Tergugat II juga dalam perkara a quo, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menjadi satu kesatuan dengan Tergugat I dalam memperoleh peralihan hak dari Tergugat II secara SAH Dan TERANG juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor. Dalam proses pengawasan barang milik daerah, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membantu Tergugat I dalam menaikkan kepemilikan atas objek lahan yang sebagian menjadi objek dalam perkara in casu kepada Turut Tergugat I salah satunya menjadi SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31. SERTIPIKAT MENJADI DASAR HUKUM KEPEMELIKAN YANG SAH sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: (vide BUKTI TTIII-12);

“Sertipikat 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.”;

15. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalil-dalil Penggugat dapat dinyatakan kabur/tidak jelas dan tidak berdasar, sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## **II. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTUM)**

1. Bahwa berhubung perkara a quo didasarkan atas tindakan hukum pengalihan hutang secara cessie, maka JOKO TONO atau ahli warisnya, BANK DANAMON Tbk, Menteri Keuangan Cq. Dirjen Pengelolaan Kekayaan Negara RI dan Sistem Informasi Cq. Persero Pengelolaan



Aset (PPA), sebagai pihak-pihak yang mengalihkan hutang secara cessie kepada Penggugat (mengingat amat penting kedudukannya untuk menentukan keabsahan pengalihan tersebut), semestinya ditarik sebagai pihak, karena sangat mutlak dan perlu untuk penyelesaian perkara a quo dan juga demi melindungi kepentingan hukumnya sesuai *azas audi et alteram partem*;

2. Bahwa dalam perkara a quo juga melibatkan Direktur PT Kencana Padya Mulia, JOKO TONO dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, ROSA MEIKA atau ahli warisnya, harus dimasukkan sebagai pihak, karena dengan tidak diikut sertakannya Pihak-Pihak yang disebutkan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini, jelas menyebabkan gugatan a quo tidak sempurna atau menjadi kurang pihak dan sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Terkait hal ini mohon perhatikan:
  - a. Yurisprudensi tetap MARI Nomor 365 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985, kaidah hukumnya menyatakan:

"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat", atau putusan MARI Nomor 546 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 kaidah hukumnya menyatakan: "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak". Karena gugatan kurang pihak maka untuk itu dinyatakan tidak dapat diterima;
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998, menyatakan:

"Pihak Ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consortium.";

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan terhadap gugatan a quo dapat dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*) oleh karenanya gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### **III. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (SALAH ALAMAT)**

1. Bahwa dalam perkara a quo, dengan mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat pada point 1 sampai dengan point 13 pada halaman 2 sampai dengan halaman 4, maka perkara a quo yang menjadi permasalahan POKOK adalah mengenai "CESSIE", harus diselesaikan terlebih dahulu

agar permasalahan menjadi TERANG Dan JELAS, langsung dengan Joko Tono serta ahli warisnya dan Pihak Bank Danamon atas pengakuan peralihan hak tagih;

2. Bahwa mengacu pada Pasal 613 BW (burgelijk wetboek) ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: "Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain." Dalam Pasal 613 KUHPerdara tersebut menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya;
3. Bahwa mengacu kepada Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi: "Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya;
4. Bahwa berdasarkan bukti Tergugat I dapat dilihat bahwa persoalan cessie antara Penggugat dengan Pihak-pihak terkait pengalihan hak cessie belum CLEAR dan CLEAN, seharusnya diselesaikan terlebih dahulu atas persoalan pokoknya (persoalan inti);
5. Berdasarkan pertimbangan pada point 1 dan point 4 tersebut, maka gugatan Penggugat dianggap salah alamat (*error in persona*), karena persoalan inti dari objek permasalahan belum TERANG DAN TEGAS yang harus diselesaikan dengan Pihak Lain selaku Debitur atas Cessie yang menjadi dasar gugatan. Berdasarkan pertimbangan tersebut di perkara in casu, maka mohon kepada apa yang telah diuraikan terhadap gugatan *a quo* dapat dinyatakan error in persona (*salah alamat*) atau Salah sasaran pihak yang digugat. Adanya kesalahan dalam bentuk menarik orang sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) seharusnya JOKO TONO atau ahli warisnya atau pihak lain yang terlibat dengan cessie. Dengan pertimbangan ini oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **IV. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT MASIH PREMATEUR**

1. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2024 PENGGUGAT memohon secara lisan kepada Majelis Hakim untuk melakukan perubahan gugatan dan pada tanggal 6 Maret 2024 Penggugat menyampaikan secara tertulis

perubahan gugatan kepada Majelis Hakim. Pada fakta di persidangan Majelis hakim memperbolehkan untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat atas perubahan gugatannya. Tergugat II merasa keberatan atas perubahan gugatan, dan memberikan kesempatan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat menyampaikan di jawaban masing-masing. Majelis hakim juga tidak memerintahkan dan menanyakan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat apakah perubahan gugatannya dianggap dibacakan atau tidak. Didalam hukum acara perdata, baik gugatan dan perubahan gugatan seharusnya ditawarkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat. Penggugat seharusnya itekad baik menjelaskan perubahannya mengenai apa dan kalimatnya menjadi bagaimana.” Dalam hukum acara perdata kedudukan gugatan dan perubahan gugatan itu mempunyai kedudukan yang sama dalam peradilan, hal tersebut sangat merugikan hak bagi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

2. Bahwa Turut Tergugat III setelah membaca atas perubahan gugatan yang diajukan Penggugat, maka Turut Tergugat III merasa Penggugat BELUM siap atas apa yang telah didalilkannya. Dari perubahan gugatan tersebut, setelah dianalisis Turut Tergugat III, gugatan tersebut masuk dalam pokok perkara (petitum). Berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat TIDAK SESUAI dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)* yang menyatakan: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”, sehingga jelas perubahan kalimat pada petitum angka 10 yang semula berbunyi:

12. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas bidang-bidang tanah dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

BERUBAH menjadi:

- Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

3. Bahwa terhadap perubahan gugatan Penggugat yang mengubah atau menambah pokok gugatan JELAS-JELAS bertentangan dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)*;

4. Bahwa atas perubahan gugatan ini menunjukkan Penggugat TIDAK YAKIN AKAN DALIL-DALIL GUGATANNYA, karena jelas dalam dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat merasa yakin atas SPH yang menjadi objek perkara *in casu*, namun tidak melihat peristiwa hukum dari perikatan "cessie" nya BELUM CLEAR dan tidak tahu keabsahannya. Dari pandangan Turut Tergugat II, maka sebenarnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah PREMATEUR;
5. Bahwa Perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dianggap bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, merubah atau menyimpang dari kejadian materil. Gugatan Penggugat dalam perkara *in casu* telah mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan. maka hal ini jelas-jelas telah mengubah kejadian materil (peristiwa hukum objek gugatan *in casu*) dan bertentangan dengan hukum, sehingga perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak;

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

- a. Bahwa Turut Tergugat III mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara dibawah ini;
- b. Dalam hal ini Turut Tergugat III mendalilkan sebagai berikut:
  1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyebutkan objek sengketa adalah milik Penggugat adalah TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASAR. Bidang-bidang tanah yang menurut Penggugat dalam SPH milik Penggugat, telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I yang dibantu Turut Tergugat III dan melalui proses peralihan hak melalui proses Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum YANG SAH DAN BENAR dan sumber yang JELAS pada Dana Cadangan yang berpedoman pada Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan;
  2. Bahwa objek gugatan dalam perkara *in casu* telah masuk dalam perencanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor sebagaimana tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada pasal 4 berbunyi:

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu. (vide BUKTI TTIII-1);

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- q. tempat pembuangan sampah; (vide BUKTI TTIII-2);
3. Bahwa dalam melaksanakan tugasnya Turut Tergugat III berpedoman kepada Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 184 Tahun 2021 tentang Tugas, Fungsi, Uraian Tugas, Dan Tata Kerja Di Lingkungan Kecamatan. Dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) dijelaskan sebagai berikut: (vide BUKTI TTIII-30);

Pasal 12

- (1) Kelurahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf h dipimpin oleh seorang Lurah yang mempunyai tugas membantu dan melaksanakan sebagian tugas Camat.
- (2) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Lurah menyelenggarakan fungsi:
- a. penyusunan rencana kerja Kelurahan;
  - b. melaksanakan kegiatan pemerintahan umum;
  - c. melakukan pemberdayaan masyarakat;
  - d. melaksanakan pelayanan masyarakat;
  - e. memelihara ketenteraman dan ketertiban umum;
  - f. memelihara sarana prasarana serta fasilitas pelayanan umum;
  - g. pembinaan lembaga kemasyarakatan; dan
  - h. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Camat.

Maka, sangat jelas dalam proses penyelenggaraan pemerintahan Turut Tergugat III, membantu penyelenggaraan pemerintahan di tingkat kelurahan (Turut Tergugat III). Dalam perkara in casu, dalam proses peralihan hak objek lahan yang Sebagian menjadi objek gugatan, Turut Tergugat III dengan sepengetahuan Turut Tergugat II mencatat asal usul tanah dalam Letter C Turut Tergugat III dan Melalui proses peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat I;

4. Bahwa objek dalam perkara a quo milik Tergugat I berdasarkan data dan dokumen di Turut Tergugat II DAN Turut Tergugat III berdasarkan Surat Pelepasan hak yang terinci diperoleh secara SAH dari Tergugat II dengan rincian:
  - a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 571/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II) dengan luasan lahan 3465 m<sup>2</sup> (vide BUKTI TTII-4) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 17 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 3.465 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI TTII-4);
  - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57a/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 5312 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-6) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 18 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 5312 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 002 RW 011. (Vide BUKTI TTII-5);
  - c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 57/SPH/IX/2010 atas nama Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah yang diwakili HALAL THALIB (bertindak untuk dan atas nama Tergugat II) dengan luasan lahan 26130 m<sup>2</sup> (vide BUKTI T I-8) dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa menerangkan sebidang tanah milik adat tercatat di Buku C (Kikitor) dengan Kohir HGB No. 20 TAHUN 2000 Persil No.05 s/IV PBB NOP 32.71.060.010 Luas 26.130 m<sup>2</sup> berlokasi di Kampung Sumurwangi Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal RT 003 RW 011. (Vide BUKTI TTII-6);
5. Bahwa objek sengketa yang telah didalilkan oleh Penggugat diperoleh secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II juga telah tercatat dalam

Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor dengan rincian:

- a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTIII-7);
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTIII-8);
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (VIDE BUKTI TTIII-9).
6. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 4, maka Turut Tergugat II membantah dalil yang disampaikan Penggugat. Dalam proses peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I diketahui oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II dan berdasarkan data Buku C di Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II, proses tersebut telah dilakukan secara SAH dan BENAR serta berdasar atas bukti kepemilikan yang SAH yang bersumber dari Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat II (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000) dan atas SPH tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Kayumanis (TURUT TERGUGAT III), Kecamatan Tanah Sareal (Turut Tergugat II), Kota Bogor. Dalam proses Pengadaan Lahan Tergugat I melalui proses-proses perencanaan yang matang dan berdasar kepada ketentuan peraturan perundang-undangan;
  7. Bahwa terhadap sumber Letter C milik warga dan SHGB milik Tergugat II yang sekarang mejadi kepemilikan Tergugat I, semua melalui pencatatan SAH dan TERANG di dalam buku C Turut Tergugat III dan melaporkan ke Turut Tergugat II;
  8. Bahwa dalam perkara in casu, lahan yang dibebaskan oleh TERGUGAT I telah dicatat dalam letter C Turut Tergugat III dan sebagian masuk dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 31/Kayumanis tercatat berasal dari lahan milik:
    - a. Adim Aryadi dengan Luas SPH 3.299 m<sup>2</sup>;

- b. Nasan Kinan dengan Luas SPH 2.067 m<sup>2</sup>;
- c. Mad Sumbari/Taufik dengan Luas SPH 500 m<sup>2</sup>;
- d. Adim Aryadi dengan Luas SPH 417 m<sup>2</sup>;
- e. Adim Aryadi dengan Luas 10.896 m<sup>2</sup>;
- f. Muhamad Soleh dengan Luas 9.845 m<sup>2</sup>;
- g. Adim Aryadi dengan dengan Luas SPH 1160 m<sup>2</sup>;
- h. Hilal Thalib/Yayasan Al Irsyad dengan SHGB 18/Kayumanis atas nama Yayasan Al Irsyad dengan Luas 5312 m<sup>2</sup>;
- i. Adim Aryadi dengan Luas 1005 m<sup>2</sup>;
- j. Adim Aryadi dengan Luas 3544 m<sup>2</sup>;
- k. Isan Bin Saan dengan Luas SPH 2025 m<sup>2</sup>;
- l. Adim Aryadi/Sutisna dengan Luas SPH 700 m<sup>2</sup>;
- m. Amid Suhendar dengan Luas SPH 784 m<sup>2</sup>;
- n. Adim Aryadi dengan Luas 8646 m<sup>2</sup>;
- o. Miih proses konsinyasi;
- p. Suliani Hanom dengan Luas SPH 2117m<sup>2</sup>;
- q. Amid Suhendar dengan Luas SPH 994 m<sup>2</sup>;
- r. Adim Aryadi dengan Luas SPH 1105 m<sup>2</sup>;
- s. H. Mansyur Nunu dengan Luas SPH 636 m<sup>2</sup>;
- t. Yayasan Al Irsyad dengan SHGB 17/Kayumanis dengan Luas 1717 m<sup>2</sup>;
- u. Yayasan Al Irsyad dengan SHGB 17/Kayumanis dengan Luas 1748 m<sup>2</sup>;
- v. Amid Suhendar dengan Luas SPH 947 m<sup>2</sup>; dan
- w. Hilal Thalib (Yayasan Al Irsyad) dengan SHGB 20/Kayumanis dengan Luas 26130 m<sup>2</sup>.

Bahwa tergadap objek gugatan sudah dijelaskan Turut Tergugat III di point 4 di atas, dan menjadi sebagian objek lahan yang dibebaskan oleh Tergugat I. Turut Tergugat III mencatat dalam Register Letter C di Kantor Turut Tergugat III;

9. Bahwa memperhatikan pertimbangan Turut Tergugat III dalam perkara *a quo*, Tergugat I memperoleh peralihan hak secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II juga telah mencatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor. Bahkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membantu Tergugat I dalam memproses kepemilikan atas objek lahan yang Sebagian menjadi objek gugatan dalam perkara in casu kepada Turut Tergugat I menjadi



SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31. SERTIPIKAT MENJADI DASAR HUKUM KEPEMELIKAN YANG SAH sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: (vide BUKTI TTIII-10);

“Sertipikat 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 berdasarkan pertimbangan dari sumber kepemilikan barang milik daerah Tergugat I melalui proses pertanahan di Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II yang menjadi objek gugatan berasal dari kepemilikan SAH Tergugat II sejak tahun 2000 dan juga telah berpedoman kepada Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

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

11. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 60, sebagai berikut: (vide BUKTI TTIII-13);

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran hak atas tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

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

- a. pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak atas dan peralihan hak-hak tersebut;

- (3) Pemberian surat-surat tanda bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-

lintassosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut;

Bahwa pertimbangan sebagaimana diatas dangat JELAS bahwa hak untuk mengajukan keberatan dari Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) sejak kepemilikan SAH Tergugat II, sehingga dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat dapat dijadikan pertimbangan hukum;

12. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada point 13 dan point 14 halaman 4 tersebut, membantah dalil-dalil Penggugat dengan jawaban Turut Tergugat III pada point 3 sampai point 11 di atas. Dalam peralihan hak dari Tergugat II, Tergugat I sudah memproses hak kepemilikan atas nama PEMERINTAH KOTA BOGOR yang dibantu Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II dengan:
- a. Sertipikat Hak Pakai Nomor 29, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28/IV,C 723/1723 P. 24 L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII– 12);
  - b. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara Sebagian HGB 1, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 13);
  - c. Sertipikat Hak Pakai Nomor 31, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 662/1985 P.7 D. III C.659/1974 P.5 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 14);
  - d. Sertipikat Hak Pakai Nomor 32, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28 S.IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 15);
  - e. Sertipikat Hak Pakai Nomor 33, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. SHGB 1/Kayumanis, milik adat C 880 P.24/IV, C.880/1264 P.24 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 16);
  - f. Sertipikat Hak Pakai Nomor 34, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 281/1565 P.24/IV.C.662/1985 P.24/IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTII – 17);

- g. Sertipikat Hak Pakai Nomor 35, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. HGB.20/Kayumanis dan Tanah Milik Adat C.4/16 P.9 a/III, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 18);
13. Bahwa pada dalil PENGGUGAT yang menganggap kepemilikan lahan Penggugat menindih SPH milik Tergugat I tidak dapat dibuktikan karena KEPEMILIKAN lahan Tergugat I perolehannya JELAS dan TERANG SAH dari Tergugat II, dan berdasarkan buku C Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, bahkan sudah didaftarkan dalam register Turut Tergugat;
14. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada tanggal 28 Februari 2024 Penggugat memohon secara lisan kepada Majelis Hakim untuk melakukan perubahan gugatan dan pada tanggal 6 Maret 2024 Penggugat menyampaikan secara tertulis perubahan gugatan kepada Majelis Hakim. Pada fakta di persidangan Majelis hakim memperbolehkan untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat atas perubahan gugatannya. Tergugat II merasa keberatan atas perubahan gugatan, dan memberikan kesempatan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat menyampaikan di jawaban masing-masing. Majelis hakim juga tidak memerintahkan dan menanyakan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat apakah perubahan gugatannya dianggap dibacakan atau tidak. Didalam hukum acara perdata, baik gugatan dan perubahan gugatan seharusnya ditawarkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat. Penggugat seharusnya itekad baik menjelaskan perubahannya mengenai apa dan kalimatnya menjadi bagaimana.” Dalam hukum acara perdata kedudukan gugatan dan perubahan gugatan itu mempunyai kedudukan yang sama dalam peradilan, hal tersebut sangat merugikan hak bagi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
15. Bahwa Turut Tergugat III setelah membaca atas perubahan gugatan yang diajukan Penggugat, maka Turut Tergugat III merasa Penggugat BELUM siap atas apa yang telah didalilkannya. Dari perubahan gugatan tersebut, setelah dianalisis Tergugat II, gugatan tersebut masuk dalam pokok perkara (petitum). Berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat TIDAK SESUAI dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)* yang menyatakan: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutananya

sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”, sehingga jelas perubahan kalimat pada petitum angka 10 yang semula berbunyi:

Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas bidang-bidang tanah dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

BERUBAH menjadi:

Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:.....”

16. Bahwa terhadap perubahan gugatan Penggugat yang mengubah atau menambah pokok gugatan JELAS-JELAS bertentangan dengan pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering (RV) dan Jurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung RI No.209.K/Sip/1970*, tanggal 6 Maret 1971:

“ *Suatu perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan azas-azas Hukum Acara Perdata asal tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil walaupun tidak ada tuntutan subsidair : ‘untuk peradilan yang adil’*”

jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971:

“ Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat”;

17. Bahwa atas perubahan gugatan ini menunjukkan Penggugat TIDAK YAKIN AKAN DALIL-DALIL GUGATANNYA, karena jelas dalam dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat merasa yakin atas SPH yang menjadi objek perkara *in casu*, namun tidak melihat peristiwa hukum dari perikatan “cessie” nya BELUM CLEAR dan tidak tahu keabsahannya;
18. Bahwa Perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dianggap bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, merubah atau menyimpang dari kejadian materiil. Gugatan Penggugat dalam perkara *in casu* telah mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan. maka hal ini jelas-jelas telah mengubah kejadian materiil (peristiwa hukum objek gugatan *in casu*) dan bertentangan dengan

hukum, sehingga perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak;

19. Bahwa menjawab point 1 sampai dengan 12 halaman 2 sampai halaman 4 dalam gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat III dapat menjawab permasalahan yang sebenarnya timbul adalah permasalahan "CESSIE" yang belum TERANG dan JELAS. Dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur oleh Pasal 613 BW (burgelijk wetboek) ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

"Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain." ;

Dalam Pasal 613 KUHPerdara menyebutkan bahwa piutang yang diatur di dalam pasal 613 KUHPerdara adalah piutang atau tagihan atas nama. Dalam tagihan atas nama, debitur mengetahui dengan pasti siapa krediturnya;

20. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi:

"Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya."

Bahwa meninjau Pasal 613 KUHPerdara, maka Secara yuridis yang dimaksud dengan *cessie* adalah suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (*cessus*), dari kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaris*) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta *cessie* baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur;

21. Bahwa menurut Subekti *cessie* adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru. Dalam perkara *a quo* juga sama yang dimaksud dengan 'tagihan atas nama' adalah tagihan yang krediturnya tertentu dan diketahui dengan baik oleh debitur. Hal ini berbeda dengan tagihan atas tunjuk (*aan toonder*) yang merupakan

- tagihan-tagihan yang krediturnya (sengaja dibuat, demi untuk memudahkan pengalihannya) tidak tertentu;
22. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi: (vide BUKTI TTIII-14);
- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru;
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan; Dalam perkara *a quo*, peralihan hak tagih (“cessie”) status keberadaan hukumnya apakah sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Bogor, juga menjadi pertimbangan khusus bagi pihak Turut Tergugat I, apakah sudah melalui mekanisme prosedur pendaftaran secara resmi di Kantor Turut Tergugat I;
23. Bahwa dalam perkara *a quo*, dalil-dalil Penggugat sebagaimana dituangkan dalam jawaban point 2 sampai dengan point 12 halaman 2 sampai 4 dan point 27-28 pada halaman 8 secara TEGAS dibantah dengan pernyataan dari Komisaris PT. KENCANA PADYA MULIA tanggal 2010 bertindak atas nama pribadi dan perusahaan PT. Kencana Padya Mulia ROSA MEIKA, yang menyatakan tanah tersebut tidak pernah dijaminkan kepada pihak bank, baik bank danamon maupun pihak lain, dan apabila terdapat pihak lain yang mengakui dan memiliki surat tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang dinyatakan tidak benar. SERTIPIKAT MENJADI BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH. (vide BUKTI TTIII-10);
24. Bahwa pertimbangan pada point 19 halaman 6, secara TEGAS telah diperkuat dengan pendapat dan diakui oleh DJOKO TONO selaku Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia memerintahkan NIZAMUDIN DAHLAN bertindak dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia Cabang Bogor untuk dan atas nama PT. Kencana Padya Mulia, untuk mengambil kebijakan dalam penyelesaian tanah-tanah masyarakat yang sudah diterbitkan SPH tetapi baru dibayar dimuka, karena pada saat itu PT. Kencana Padya Mulia belum bisa melunasi tanah-tanah sebagaimana dalam perkara *a quo*, maka tanah-tanah tersebut

dikembalikan kepada pemiliknya/pemilik asal, yang ditandatangani oleh Direktur PT. Kencana Padya Mulia, Joko Tono dan diketahui Komisaris PT. Kencana Padya Mulia, Rosa Meika. (vide BUKTI TTIII-11);

25. Bahwa berdasarkan SURAT PERNYATAAN dari Saudara Eman Sulaeman jabatan spenerima Kuasa PT. PADMA PRATAMA INDONESIA, pada tanggal 16 September 2010 menyampaikan atas nama Pribadi dan Perusahaan PT. PADMA PRATAMA INDONESIA menyatakan bahwa: (vide BUKTI TTIII-15);
- a. *Kami tidak akan menggugat, menguasai dan melakukan aktivitas apapun atas tanah-tanah Ex. PT. KENCANA PADYA MULIA baik yang berlokasi di Kelurahan Kayumanis maupun di Kelurahan Cibadak Kec. Tanah Sareal Kota Bogor.*
  - b. *Khusus untuk tanah seluas 1158m<sup>2</sup> dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Kelurahan Cibadak akan kami selesaikan dengan cara musyawarah kekeluargaan dengan Pihak Direksi PT. Kencana Padya Mulia.*
  - c. *Dengan ini pula menyatakan tidak ada/tidak terdapat tanah-tanah milik Bank Danamon maupun Bank-Bank lainnya baik di Kelurahan Kayumanis maupun di Kelurahan Cibadak.*

Dari pernyataan Direktur JOKO TONO, ROSA MEIKA ataupun EMAN SULAEMAN sangat JELAS DAN TERANG bahwa sebenarnya tidak ada persoalan hukum atau tumpang tindih kepemilikan lahan yang semula dimiliki dan dikuasai Tergugat II, yang sekarang menjadi kepemilikan SAH dan BERHARGA MILIK Tergugat I melalui proses Turut Tergugat III dan Turut Tergugat II;

26. Bahwa Sumber Pengadaan Tanah bagi kepentingan Umum juga berpedoman kepada Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan juga sudah tertuang didalam Peraturan Daerah yang dimaksud. Sumber pedanaan dalam pengadaan lahan bagi kepentingan umum juga BERDASAR DAN JELAS tertuang dalam PERATURAN DAERAH KOTA BOGOR. (Vide BUKTI TTIII-3);
27. Bahwa berdasarkan pertimbangan pada point 2 sampai dengan point 23, membantah dalil Penggugat pada point 18 halaman 6 dan point 35 sampai dengan point 38 pada halaman 10 dan halaman 11, yang beranggapan penguasaan oleh Tergugat I terhadap bidang-bidang

tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dalam perkara in casu tanpa adanya proses peralihan hak yang sah dan benar dari Penggugat adalah TIDAK BERDASAR. Sebagaimana Turut Tergugat III JELASKAN bahwa proses peralihan hak sudah melalui perencanaan dan mekanisme dan sangat TERANG dan JELAS kedudukan hukum atas objek gugatan dalam perkara a quo, sumber pengadaan lahan untuk TPPAS Kayumanis yang menjadi milik Tergugat I perolehannya SAH dan BENAR yang bersumber dari kepemilikan SPH dari Sertipikat Hak Guna Bangunan SAH milik Tergugat II. (vide bukti TTIII- 20);

28. Bahwa pertimbangan hukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membantu Tergugat I dalam melakukan proses pembayaran pengadaan lahan juga bersumber dari keabsahan kepemilikan lahan milik Tergugat II yang SAH DAN BENAR, dan yang menjawab dalil Penggugat di point 20 halaman;
29. Bahwa mempertegas bantahan atas dalil Penggugat dalam gugatannya, maka dalam PROSES PENGAMANAN ASSET MILIK DAERAH sebagaimana tertuang dalam BAB VIII PENATAUSAHAAN Bagian Pertama Pembukuan pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, maka Pencatatan Barang Milik Daerah dimuat dalam Kartu Identitas Barang menurut penggolongan dan kodefikasi barang sebagaimana dituangkan dalam jawaban Tergugat I Point 6. (vide BUKTI TTIII-16);
30. Bahwa Turut Tergugat II menguatkan Tergugat I untuk membantah dalil -dalil Penggugat pada point 29, yang mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan. Tergugat I dalam hal mendapatkan peralihan hak atas lahan telah memenuhi kaidah-kaidah peraturan perundang-undangan dan jelas sumber perolehannya BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH dari Tergugat II yang sudah didaftarkan di Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Bogor);
31. Diketahui unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara antara lain yaitu:
  - e. Adanya tindakan melawan hukum  
Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “perbuatan melawan hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan



perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan;

f. Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kekuranghati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kekuranghati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya;

g. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materiil dan/atau kerugian immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateriil diserahkan kepada Hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateriil yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus;

h. Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pelaku dan Kerugian yang Dialami Korban

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian

yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban;

32. Bahwa diketahui bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang sempurna bagi kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bahwa "*Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*" (vide Bukti TTIII-21);
33. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat yang beranggapan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, TIDAK TERBUKTI dan TIDAK BERDASAR, maka Turut Tergugat III MEMBANTAH dalil-dalil Penggugat tersebut dengan pertimbangan sebagaimana dalam jawaban gugatan Turut Tergugat III;
34. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalil Penggugat dapat dinyatakan tidak berdasar dan sangat mengganggu sistem pemerintahan yang baik dalam memberikan pelayanan masyarakat, sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan DITOLAK atau SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijk verklaard*);

**C. DALAM REKONVENSI:**

1. Bahwa Turut Tergugat II menjadi satu kesatuan dengan Turut Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Inventaris Barang A dengan Kode Barang:
  - a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;(VIDE BUKTI TTIII-7);
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (vide BUKTI TTIII-8);
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir; (vide BUKTI TTIII-9).
6. Bahwa Tergugat I adalah Pemilik SAH objek *a quo* dari Tergugat II dan telah memproses pensertipikatan oleh Pihak Turut Tergugat I atas objek gugatan

aquo di Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal dengan nomor Sertipikat:

- a. Sertipikat Hak Pakai Nomor 29, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28/IV,C 723/1723 P. 24 L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII –17);
- b. Sertipikat Hak Pakai Nomor 30, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara Sebagian HGB 1, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 18);
- c. Sertipikat Hak Pakai Nomor 31, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 662/1985 P.7 D. III C.659/1974 P.5 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII –19);
- d. Sertipikat Hak Pakai Nomor 32, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 245 P.28 S.IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII –20);
- e. Sertipikat Hak Pakai Nomor 33, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. SHGB 1/Kayumanis, milik adat C 880 P.24/IV, C.880/1264 P.24 S.IV L, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 21);
- f. Sertipikat Hak Pakai Nomor 34, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas milik adat C 281/1565 P.24/IV.C.662/1985 P.24/IV, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 22);
- g. Sertipikat Hak Pakai Nomor 35, pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Seb. HGB.20/Kayumanis dan Tanah Milik Adat C.4/16 P.9 a/III, Kel. Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal. (vide BUKTI TTIII – 23);

7. Bahwa Tergugat I dalam perkara *a quo* setelah memperoleh peralihan hak dari Tergugat II melalui proses dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan dilakukan secara SAH Dan TERANG dari Tergugat II. Objek lahan yang Sebagian menjadi objek gugatan dalam perkara in casu telah diproses kepemilikan atas lahan tersebut Turut Tergugat I salah satunya telah menjadi SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31. SERTIPIKAT MENJADI DASAR HUKUM KEPEMELIKAN YANG SAH sesuai yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: (vide BUKTI TTIII-19);

“Sertipikat 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.”;

8. Bahwa secara fakta di lapangan, beberapa kali Penggugat melakukan pemasangan plang yang merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan keresahan pada masyarakat sehingga mengganggu pelayanan dari Kantor Kelurahan (Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) dan menimbulkan gangguan ketertiban umum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat Serta Perlindungan Masyarakat, yaitu:

*Pasal 1*

*7. Gangguan Ketertiban Umum yang selanjutnya disebut Gangguan Ketertiban adalah semua kondisi yang disebabkan oleh perilaku tidak tertib yang mengakibatkan atau berpotensi mengakibatkan terganggunya kepentingan umum. (vide BUKTI TTIII- 24 DAN vide BUKTI TTIII-25);*

9. Bahwa Penggugat telah melanggar larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat serta Perlindungan Masyarakat, yaitu: *(vide BUKTI TTIII- 24);*

*Pasal 9*

(1) Setiap orang dan/atau badan dilarang:

e. menjemur, memasang, menempelkan atau menggantungkan benda di Jalan, jalur hijau, taman, dan tempat umum lainnya;

10. Bahwa Barang Milik Daerah Milik Tergugat I dan dibantu Turut Tergugat II dan TURUT TERGUGAT III dalam pelaksanaan pengawasan KOPSURGAH KPK sesuai dengan Undang-Undang Nomor 005/1700-BKAD tanggal 10 April 2023 tentang Pengamanan Barang Milik Daerah yang dihadiri oleh Wakil Wali Kota Bogor, Perwakilan KPK, Perwakilan BKAD Kota Bogor, Perwakilan Kejaksaan Negeri Kota Bogor, Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Bogor, Perwakilan Polresta Bogor Kota, Perwakilan Inspektorat Kota Bogor, Perwakilan Bagian Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Kota Bogor dan Bagian Pemerintahan Kota Bogor, disimpulkan bahwa dalam penguatan objek gugatan dalam perkara in casu, Kasat Kopsur Wilayah II Jawa Barat Banten, menyampaikan untuk selalu dikoordinasikan dalam pengamanan asset-aset daerah milik Pemerintah Daerah Kota Bogor dalam hal ini Tergugat I dan melalui proses di Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Dalam penyelesaian dalam perkara *a quo* sudah menjadi perhatian pihak-pihak eksternal Tergugat I yakni seluruh Lembaga/Instansi Pemerintah yang mendukung Pengamanan Aset di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor (Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III). (vide BUKTI TTIII- 26, vide BUKTI TTIII-27, vide BUKTI TTIII-28);

11. Bahwa dalam perkara in casu, maka Penggugat dapat dikenakan sanksi administratif dan denda administratif atas dilanggarnya Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat Serta Perlindungan Masyarakat. Sanksi dan denda administratif sebagaimana tercantum dalam Pasal 56 ayat (2) huruf d Peraturan Daerah tersebut. Sanksi administratif yang diberikan yaitu berupa mengembalikan, membersihkan, mengganti kerusakan, atau memulihkan kondisi seperti semula dan denda administratif diatur dalam Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 33 Tahun 2018 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penerapan Sanksi Administrasi Pelanggaran Ketertiban Umum, sanksi yang dikenakan yaitu serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). (vide BUKTI TTII-29);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **PRIMAIR**

##### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan dan perubahan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;

##### **B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan dan perubahan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

##### **C. DALAM REKONVENSI:**

1. Menyatakan Turut Tergugat III menjadi satu kesatuan Turut Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Identitas Barang A dengan Kode Barang atas nama Pemerintah Kota Bogor:

- a. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - b. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - c. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
3. Menyatakan SAH dan BERHARGA ATAS Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II yang menjadi dasar bukti kepemilikan yang SAH dari Tergugat I (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000);
  4. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  5. Menghukum Penggugat untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah Milik Tergugat I dan dalam wilayah Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta membayar denda administratif serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
  6. Menghukum Penggugat membayar ganti kerugian secara materiil atas biaya immateriil akibat pencemaran nama baik terhadap Turut Tergugat III sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequat et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Rekonvensi a quo terjadi/terdapat ketidak jelasan atas status siapa yang menjadi subyek Penggugat Rekonvensi dan siapa yang menjadi Subyek Tergugat Rekonvensi;  
Dalam Rekonvensi a quo Tergugat I dalam Konvensi masih memposisikan dirinya sebagai Tergugat I dan pada dalil Rekonvensi angka 4-5 halaman 31 dan angka 7 halaman 32 Penggugat dalam Konvensi a quo tetap diposisikan **sebagai** Penggugat Alangkah sangat tidak logis Penggugat dalam Konvensi mengajukan Rekonvensi sebagaimana yang termuat dalam Rekonvensi a quo. Dengan fakta tersebut membuat Rekonvensi ini menjadi kabur (obscur

libel), oleh karenanya sangat beralasan hukum Rekonpensi ini di tolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo;

2. Bahwa oleh karena tidak jelas siapa yang menjadi subyek Penggugat Rekonpensi dan siapa yang menjadi Subyek Tergugat Rekonpensi dalam Rekonpensi a quo, maka dalam Rekonpensi ini Penggugat dalam Konpensi tetap menyebutkan sebagai Penggugat dalam Konpensi;
3. Bahwa Penggugat dalam Konpensi tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya dan apa yang telah Penggugat dalam Konpensi sampaikan dalam Repliknya di atas baik pada bagian eksepsi maupun pokok perkaranya adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban rekonpensi ini dan mohon untuk dipertimbangkan;
4. Bahwa Penggugat dalam Konpensi menolak atas seluruh dalil-dalil yang termuat dalam Rekonpensi ini yang telah diajukan oleh Tergugat I dalam Konpensi a quo;
5. Sebagaimana yang telah Penggugat dalam Konpensi sampaikan pada bagian Konpensi dalam pokok perkara di atas, bahwa proses perolehan Tergugat II dalam Konpensi mengandung cacat hukum yang mengakibatkan status kepemilikan Tergugat II dalam Konpensi atas bidang-bidang tanah baik yang masih berupa SPH- SPH serta yang sudah menjadi SHGB No.19 dan SHGB No.20 berakibat menjadi tidak memiliki kekuatan hukum ;  
Bahwa oleh karena Tergugat I dalam Konpensi memperoleh kepemilikan atas bidang- bidang tanah in casu dari Tergugat II dalam Konpensi yang nota bene tidak memiliki kekutan hukum karena ada cacat hukum di dalamnya, maka perolehan Tergugat I dalam Konpensi atas bidang-bidang tanah in casu juga cacat hukum;  
Bahwa oleh karena perolehan Tergugat I dalam Konpensi atas bidang-bidang tanah in casu juga cacat hukum, maka bukti-bukti kepemilikan dari Tergugat I dalam Konpensi atas bidang-bidang tanah in casu baik itu berupa SPH-SPH maupun berupa Srtifikat- sertifikat Hak Pakai ataupun SHM in casu menjadi tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Bahwa Penggugat dalam Konpensi sangat keberatan dengan dalil angka 4 (empat) Rekonnpensi a quo yang menyatakan Penggugat dalam Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memasang plang dan dianggap telah menimbulkan keresahan di Masyarakat;  
Keberatan dari Penggugat dalam Konpensi atas dalil Rekonpensi tersebut dikarenakan Penggugat dalam Konpensi memasang plang di atas bidang tanah yang menjadi miliknya in casu. Adalah suatu hal yang wajar, logis

secara yuridis pemasangan plang oleh Penggugat tersebut yang merupakan bentuk pemberitahuan kepada Masyarakat bahwa atas bidang tanah yang dipasang plang tersebut merupakan milik Penggugat agar tidak ada pihak-pihak lain yang akan menyerobot dan mendirikan bangunan di atasnya tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dari Penggugat. Tidak pernah ada keresahan Masyarakat atas pemasangan Plang tersebut di karenakan dipasang di atas lahan/tanah milik Penggugat dan Masyarakat disekitar pun telah mengetahui bahwa atas tanah dimaksud adalah milik Penggugat. Justru sebaliknya sebagaimana yang telah dijelaskan pada angka 5 (lima) di atas, perolehan Tergugat I dalam Kompensi mengandung cacat hukum di dalamnya yang berakibat surat-surat kepemilikan Tergugat I dalam Kompensi menjadi tidak memiliki kekuatan hukum;

Berdasarkan fakta hukum tersebut, maka dalil Rekonpensi pada angka 4 (empat) in casu sangat beralasan hukum dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo;

7. Bahwa oleh karena dalil-dalil Rekonpensi ini didasarkan kepada hal-hal yang tidak memiliki kekuatan hukum dikarenakan mengandung cacat hukum di dalamnya, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menolak dalil-dalil posita serta petitum Rekonpensi a quo seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil yuridis dan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diungkapkan/diuraikan di atas, maka terbukti bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat benar telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun imateriil. Oleh karenanya sudah sepatutnya dan sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk mengabulkan tuntutan-tuntutan dari Penggugat kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana yang telah termuat dalam Petitum gugatan a quo sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Menolak seluruh eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM PROVISI:**

1. Mengabulkan permohonan provisi dari Penggugat;
2. Meletakkan sita jaminan terhadap bidang-bidang tanah dengan :
  - 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH N0.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;



- 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 4) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat ;
- 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 7) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;
- 8) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
- 9) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
- 10) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.241 /KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;

Kesemuanya terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dengan SPH-SPH tahun 1999 antara sdr. Djoko Tono (selaku Direktur PT. Kencana Padya Mulya) dengan Tergugat II :
4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dengan SPH-SPH bulan September 2010 antara Tergugat II dengan Tergugat I:
5. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II:
7. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas:
  - 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I;
  - 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - 4) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I;
  - 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
8. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas :
  - 1) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m ;
  - 2) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m ;
  - 3) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m ;
  - 4) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m<sup>2</sup>;yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas bidang-bidang tanah dengan SPH-SPH sebagai berikut:
  - 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat ;
  - 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas

tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik  
Penggugat;

- 4) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat ;
  - 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 7) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m<sup>2</sup>  
yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;
  - 8) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m<sup>2</sup>  
yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
  - 9) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m<sup>2</sup>  
yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
  - 10) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m<sup>2</sup>  
yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;
- Kesemuanya terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
10. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas bidang-bidang tanah dengan Nomor SPH sebagai berikut:
    - 1) SPH No. 161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat ;
    - 2) SPH NO-169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;

- 3) SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 4) SPH N0.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 5) SPH No. 239/KYMN/SPK/V11/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 6) SPH No. 243/KYMN/SPK/VI1/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 7) SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 8) SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 9) SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 10) SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 11) SPH N0.276/KYMN/SPK/V11/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 12) SPH N0.161/KYMN/SPK/V11/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - 13) SPH N0.241/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- yang kesemuanya terletak di Kelurahan Kayu Manis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal dengan Desa Kayu Manis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat kerugian Materiel sejumlah Rp86.920.000.000,00 dan Immateriel sejumlah Rp1.000.000.000,00, sehingga keseluruhannya berjumlah Rp87.920.000.000,00 (Delapan puluh tujuh milyar Sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
  12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) secara tunai apabila setiap kali terlambat dalam menjalankan isi putusan a quo;
  13. Memerintahkan Turut Tergugat I dalam kapasitasnya selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III B untuk tidak melakukan pembayaran ganti-untung kepada Para Tergugat terhadap bidang-bidang tanah objek gugatan in casu selama perkara a quo belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
  14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
  15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

**DALAM REKONPENSI:**

Menolak dalil-dalil Rekonpensi untuk seluruhnya

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Pendirian PT. Padma Pratama Indonesia No. 32, tanggal 23 Februari 2008 yang dibuat oleh Sdri. Hesti Suliasti Bimastro, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-12730.AH.01.01 Tahun 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan a/n. PT. Padma Pratama Indonesia yang dikeluarkan pada tanggal 14 Maret 2008, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Akta No. 26 Perjanjian Jual Beli Piutang tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat oleh Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LL.M. Notaris di Jakarta, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Akta No. 27 Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat oleh Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LL.M. Notaris di Jakarta, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Akta Notaris No: 382 tanggal 20 Maret 1996 tentang Perjanjian Penggabungan Usaha (Merger) antara PT. Bank Danamon Indonesia dengan PT. Bank Delta yang dibuat oleh Adam Kasdarmadji, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara PT. Bank Sampoerna Internasional No. 3113 tanggal 27 Mei 1993 tentang Perubahan nama PT. Bank Sampoerna Internasional menjadi PT. Bank Delta yang dibuat oleh Fifi Wangsadipura, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. No.B.025/SAM/I/11 tanggal 31 Januari 2011 yang ditujukan kepada PT. Kencana Padya Mulia perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 16, tanggal 15 Januari 1991, tentang Tambahan Pengakuan Hutang yang dibuat oleh DR.H.E.Gewang, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 18, tanggal 15 Januari 1991, tentang Kuasa Untuk Menjual, diberi tanda P-9;

10. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 2, tanggal 19 Juni 2020, tentang Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Padma Pratama Indonesia, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan asli Keputusan Menteri Hukum Dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0042186.AH.01.02 Tahun 2020, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor AHU-AH.01.03.02554435 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Padma Pratama Indonesia, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi sesuai dengan asli Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0042186.AH.01.02 Tahun 2020 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Padma Pratama Indonesia tanggal 22 Juni 2020, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor AHU-AH.01.03.0255429, tanggal 22 Juni 2020 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Padma Pratama Indonesia, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 35, tanggal 17 September 1990, tentang Perjanjian Kredit yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 15, tanggal 15 Januari 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum I) yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 29, tanggal 31 Juli 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 161/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Musa Bin Iming Ompong tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 161/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Musa Bin Iming Ompong tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 169/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Isan Bin Itjan tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-20;

21. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 243/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Asmad Bin Kining tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 239/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Ujang Bin Nisan tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 239/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Nisan Bin Kenang tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 239/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Nisan Bin Kenang tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 229/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Uyun Burhanudin tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 241/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Goni Bonah tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 187/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Aling Suryaman tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 256/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Usen Pilan tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-28;
29. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 135/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Adim Riyadi tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-29;

30. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 276/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Eno Bin Antis tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-30;
31. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor TBL/807/K/V/2014/PMJ/RESTRO Jaksel tanggal 14 Mei 2014, diberi tanda P-31;
32. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang Nomor LKH/5697/B/VI/2012/SPKT/Resta.Bks.Kota tanggal 6 Juni 2012, diberi tanda P-32a;
33. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang Nomor LKH/5697/B/VI/2012/SPKT/Resta.Bks.Kota tanggal 6 Juni 2012, diberi tanda P-32b;
34. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang Nomor LKH/5697/B/VI/2012/SPKT/Resta.Bks.Kota tanggal 6 Juni 2012, diberi tanda P-32c;
35. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor B/1715/III/2024/Reskrim Jaksel Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tanggal 19 Maret 2024, diberi tanda P-33;
36. Fotokopi Salinan Putusan Nomor: 99/Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 15 Mei 2019, 34;
37. Fotokopi dari salinan Surat Nomor 03/PCB-A7P/II/2020 Perihal Pemberitahuan Perdamaian dan Permohonan Pencabutan Permohonan Banding dalam perkara Nomor: 99/Pdt.G/2018/PN Bgr, diberi tanda P-35;
38. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sdr. Fani Antasanusa tertanggal 25 Maret 2024, diberi tanda P-36;
39. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Hasil Investarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIB Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal Nomor 02/Peng/PPT-BORR/2023, tanggal 21 Juli 2023 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II, diberi tanda P-37;
40. Fotokopi sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Dokumen Nomor B.34/SAM/II/11 tanggal 7 Februari 2011 terkait dengan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tertanggal 31 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LL.M., diberi tanda P-38;



41. Fotokopi dari salinan Lampiran 3: Daftar dokumen yang dialihkan berupa Lampiran 200 SPH dan 79 SPH yang telah di Waarmeking oleh Bambang Irawan Notaris di Bogor, diberi tanda P-39;
42. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor TBL/808/K/V/2014/PMJ/RESTRO Jaksel tanggal 14 Mei 2014, diberi tanda P-40;
43. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor B/2094/VII/2017/Reskrim Jaksel Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tanggal 25 Agustus 2017, diberi tanda P-41;
44. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor B/1714/III/2024/Reskrim Jaksel Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tanggal 19 Maret 2024, diberi tanda P-42;
45. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani diatas meterai oleh Sdr. Djoko Tono tertanggal 11 Oktober 1991, diberi tanda P-43;
46. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor 591/1387-BPKAD, tanggal 23 April 2018, yang dibuat Pemerintah Kota Bogor, Sekretariat Daerah yang ditandatangani oleh Drs. H. Ade Sarip Hidayat, M.Pd., diberi tanda P-44;
47. Fotokopi dari scan Surat Nomor 005/445-BKAD/2021, tanggal 7 April 2021, Pemerintah Daerah Kota Bogor, Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Bogor, yang ditandatangani oleh H. Denny Mulyadi, SE, diberi tanda P-45;
48. Fotokopi dari photo camera Handphone foto plang PT Padma Pratama Indonesia, diberi tanda P-46;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi IYUS SENDRA;
  - Bahwa orangtua saksi bernama Ujang Bin Nisan pernah memiliki tanah di daerah Kayumanis dan tanah tersebut asalnya adalah tanah adat;
  - Bahwa Orang tua saksi pernah menjual tanah tersebut ke PT. Kencana Padya Mulia pada pertengahan tahun 1991;
  - Bahwa Saksi mengetahui kalau ayah saksi telah menjual tanah di Kayumanis kepada PT. Kencana Padya Mulia karena ayah saksi cerita kepada saksi pada saat saksi diajak untuk mengambil uang di kantor PT. Kencana Padya Mulia didaerah Cibadak;

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah ayah saksi yang telah dijual kepada PT. Kencana Padya Mulia dijual kembali kepada orang lain atau tidak Saksi tidak tahu apakah tanah ayah saksi yang telah dijual kepada PT. Kencana Padya Mulia dijual kembali kepada orang lain atau tidak;
- Bahwa tanah tersebut berupa tanah kering dan tidak ada bangunannya;
- Bahwa hingga saat ini tanah tersebut masih berupa tanah kosong;
- Bahwa pada saat diberitahu ayah saksi bahwa tanah tersebut dijual, usia saksi sekitar 26 tahun;
- Bahwa Saksi 1 (satu) kali diajak ayah saksi untuk ambil uang penjualan tanah ke PT. Kencana Padya Mulia tetapi saat itu tidak dibayar oleh pihak PT. Kencana Padya Mulia, tidak lama kemudian uang tanah ayah saksi sudah dibayar semua dan Saksi mengetahui lokasi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut terletak di daerah Kayumanis Tanah Sareal;
- Bahwa Saksi dengar cerita dari ayah saksi bahwa tanah milik ayah saksi tersebut dijual kepada PT. Kencana Padya Mulia, saat itu pertengahan tahun 1991;
- Bahwa Saksi diajak ke kantor PT. Kencana Padya Mulia dengan maksud untuk meminta uang hasil penjualan tanah tersebut tetapi uangnya tidak didapat;
- Bahwa tanah tersebut belum ada sertifikatnya tetapi sudah ada nomor girik dan saksi tidak tahu berapa nomor giriknya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat ini PT. Kencana Padya Mulia masih ada atau tidak;

2. Saksi MASNAH SETIAWATI;

- Bahwa orangtua saksi bernama Hasnah Binti Timing pernah memiliki tanah di daerah Kayumanis;
- Bahwa luas tanah milik ayah saksi tersebut ± 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan tanah tersebut asalnya adalah tanah adat;
- Bahwa orang tua saksi pernah menjual tanah tersebut ke PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau orang tua saksi telah menjual tanah kepada PT. Kencana Padya Mulia karena orang tua saksi cerita kepada saksi dan Tanah tersebut dijual pertengahan tahun 1991;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut di beli oleh PT. Kencana Padya Mulia untuk digunakan menjadi apa;

- Bahwa selain orangtua saksi, ada orang lain yang juga menjual tanah kepada PT. Kencana Padya Mulia tetapi saksi tidak tahu siapa saja;
- Bahwa antara rumah saksi dengan tanah yang dijual orang tua saksi jaraknya dekat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah orangtua saksi yang telah dijual kepada PT. Kencana Padya Mulia dijual kembali kepada orang lain atau tidak; tanah yang dijual ayah saksi adalah berupa tanah kebun, yang ditanam tanaman singkong;
- Bahwa tanah tersebut berupa tanah kering dan tidak ada bangunannya;
- Bahwa hingga saat ini tanah tersebut masih berupa tanah kosong. Diatas tanah tersebut ada 3 plang tetapi saksi tidak tahu apa tulisan yang ada diplang tersebut;
- Bahwa pada saat diberitahu ayah saksi bahwa tanah tersebut dijual, usia saksi sekitar 21 tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah pembayarannya, saksi hanya diberitahu bahwa tanah tersebut sudah dijual;
- Bahwa Saksi hanya melihat ada plang di tengah tanah tersebut, karena jaraknya jauh sehingga saksi tidak dapat membaca apa tulisan di plang tersebut;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah milik orangtua saksi yang telah dijual kepada PT. Kencana Padya Mulia tetapi saksi tidak tahu nomor sertifikatnya;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi tanah tersebut sekitar tahun 1990;
- Bahwa Plang yang terpasang diatas tanah tersebut terlihat dari jalan raya;
- Bahwa plang tidak terpasang diatas tanah yang dijual orangtua saksi tetapi terpasang di atas tanah warga yang lain;
- Bahwa Saksi melihat plang telah dipasang  $\pm$  5 (lima tahun) yang lalu, sekarang plangnya sudah tidak ada;
- Bahwa Asmad Bin Kining mendapat warisan dari nenek saksi yang bernama H. Anti;
- Bahwa pertengahan Juni 1990 saksi diberitahu kalau tanah milik orangtua saksi akan dijual tetapi saksi tidak tahu berapa harganya dan saksi juga tidak pernah melihat uang hasil penjualan tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sekarang menjadi tanah lapang, tidak ada batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat ini PT. Kencana Padya Mulia masih ada atau tidak;

- Bahwa tanah tersebut masih berupa tanah Girik, belum ada sertifikatnya;
- Bahwa sekarang tidak tahu tanah tersebut milik siapa;
- Bahwa Asmad Bin Kining sudah meninggal dunia tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah PT. Kencana Padya Mulia pernah mengembalikan tanah yang sudah dibeli karena tidak sanggup membayarnya;
- Bahwa luas tanah milik orangtua saksi yang dijual kepada PT. Kencana Padya Mulia ± 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);

3. Saksi DAHLAN;

- Bahwa Saksi pernah antar warga menjual tanah kepada PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa PT. Kencana Padya Mulia beli tanah langsung kepada warga, saksi hanya mengantar warga ke PT. Kencana Padya Mulia saja;
- Bahwa Saksi mengantar warga ke PT. Kencana Padya Mulia sekitar tahun 1990-1991;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti berapa luas tanah yang dibeli PT. Kencana Padya Mulia dari warga, ± 30 ha (tiga puluh hektar);
- Bahwa menurut keterangan yang saksi dapatkan, PT. Kencana Padya Mulia membeli tanah dari warga untuk dibangun perumahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT. Kencana Padya Mulia bergerak dibidang apa;
- Bahwa warga datang kepada saksi dengan dibawa oleh koordinatornya kemudian saksi membawa warga tersebut ke PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa jual beli tanah tersebut menggunakan SPH dan tanah tersebut masih tanah adat;
- Bahwa Saksi melihat warga datang ke PT. Kencana Padya Mulia untuk menjual tanah karena setiap hari saksi berada disana;
- Bahwa Saksi pernah melihat SPH pada saat warga dan PT. Kencana Padya Mulia transaksi tetapi saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa hingga saat ini tidak ada bangunan perumahan yang direncanakan oleh PT. Kencana Padya Mulia dahulu;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, tanah tersebut tidak dijual lagi oleh warga;
- Bahwa beberapa warga yang datang ke PT. Kencana Padya Mulia sebagian ada yang saksi kenal dan ada juga yang tidak saksi kenal;
- Bahwa Saksi melihat warga tersebut datang ke PT. Kencana Padya Mulia pada tahun 1990-1991;

- Bahwa sebagian besar warga yang saksi antar ke PT. Kencana Padya Mulia adalah warga Kayumanis;
- Bahwa kantor PT. Kencana Padya Mulia berada diwilayah saksi yaitu di Cibadak;
- Bahwa Musa Bin Iming Ompong juga menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa Saksi melihat SPH dan orang-orang yang menjual tanah tersebut tetapi saksi banyak tidak kenal;
- Bahwa warga yang menjual tanah kepada PT. Kencana Padya Mulia ada yang melalui saksi dan ada yang langsung ke PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa Saksi bukan koordinator lapangan PT. Kencana Padya Mulia, koordinator lapangannya adalah H. Mansyur;
- Bahwa setelah terjadi jual beli antara warga dengan PT. Kencana Padya Mulia, saksi tidak tahu kelanjutannya;
- Bahwa Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal dahulu adalah Kelurahan Semplak, sejak tahun 1987 masuk kedalam wilayah Kecamatan Tanah Sareal;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada plang yang ada tulisannya PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa bukti surat TII-7.I saksi tidak pernah melihat plang atas nama Yayasan Al. Irsyad, saksi hanya melihat plang yang bertuliskan PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah dilokasi tersebut ada tembok atau tidak;
- Bahwa Dirut PT. Kencana Padya Mulia adalah Nizam Bin Dahlan, wakilnya H. Maskur yang juga sebagai pengurus PT. Kencana Padya Mulia, kalau Obros orang adalah dari PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa Obros tidak cerita mengapa PT. Padma Pratama Indonesia mengajukan gugatan ini;
- Bahwa yang menjual tanah kepada PT. Kencana Padya Mulia 75% warga dari Kayumanis dan 25% warga dari Cibadak;
- Bahwa Saksi hampir setiap hari berada di PT. Kencana Padya Mulia sehingga saksi melihat warga yang datang untuk menjual tanah kepada PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa warga Cibadak yang jual tanah kepada PT. Kencana Padya Mulia sebagian melalui saksi atau teman saksi, dan warga dari Kayumanis koordinatornya H. Maskur, teman saksi juga;

- Bahwa SPH yang saksi lihat adalah milik Asmat Bin Kining, tetapi banyak juga SPH yang orang lain;
- Bahwa SPH dibuat oleh Pak Lurah Kayumanis yang bernama Pak Mamat (Tahun 1990-1991) dan Camat Tanah Sareal yang bernama Pak Wawan (Tahun 1990-1991);
- Bahwa SPH tersebut ditahan oleh PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa PT. Kencana Padya Mulia yang menyiapkan SPH tersebut;
- Bahwa SPH tersebut dibayar oleh PT. Kencana Padya Mulia dan saksi melihat ketika PT. Kencana Padya Mulia membayar kepada Asmat Bin Kining, katanya sudah dibayar lunas, sedangkan untuk yang lain saksi tidak tahu apakah sudah dibayar lunas atau belum;
- Bahwa plang yang terpasang disana lebih dari 1 (satu), ± 5 (lima) semua atas nama PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa obyek sengketa ini terletak di Desa Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor;
- Bahwa setelah terjadi penjualan tanah, tidak ada orang yang datang untuk menagih uang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa hubungan antara PT. Kencana Padya Mulia dengan PT. Padma Pratama Indonesia;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari print out Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, diberi tanda TI, TTII, TTIII-1;
2. Fotokopi dari salinan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, diberi tanda TI, TTII, TTIII-2;
3. Fotokopi dari salinan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor, diberi tanda TI, TTII, TTIII-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 20 Tahun 2000, diberi tanda TI, TTII, TTIII-4;
5. Fotokopi dari salinan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 2 Tahun 2018 tentang pengelolaan barang Milik Daerah, diberi tanda TI, TTII, TTIII-5;
6. Fotokopi sesuai dengan asli KIB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup>, diberi tanda TI, TTII, TTIII-6;

7. Fotokopi sesuai dengan asli KIB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup>, diberi tanda TI, TTII, TTIII-7;
8. Fotokopi sesuai dengan asli KIB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup>, diberi tanda TI, TTII, TTIII-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Komisaris PT. Kencana Padya Mulia 15 September 2010 (Rosa Meika), diberi tanda TI, TTII, TTIII-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Direktur Utama PT. Kencana Padya Mulia (Djoko Tono ke Nizamudin Dahlan), diberi tanda TI, TTII, TTIII-10;
11. Fotokopi dari print out Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diberi tanda TI, TTII, TTIII-11;
12. Fotokopi dari print out Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, diberi tanda TI, TTII, TTIII-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan dari Saudara Eman Sulaeman jabatan penerima Kuasa PT. Padma Pratama Indonesia, pada tanggal 16 September 2010 menyampaikan atas nama Pribadi dan Perusahaan PT. Padma Pratama Indonesia, diberi tanda TI, TTII, TTIII-13;
14. Fotokopi dari camera Handphone Foto pemasangan plang, diberi tanda TI, TTII, TTIII-14;
15. Fotokopi sesuai dengan asli Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 1 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat Serta Perlindungan Masyarakat, diberi tanda TI, TTII, TTIII-15;
16. Fotokopi sesuai dengan asli Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 184 Tahun 2021 tentang Tugas, Fungsi, Uraian Tugas, Dan tata Kerja Di Lingkungan Kecamatan, diberi tanda TI, TTII, TTIII-16;
17. Fotokopi sesuai dengan asli Peraturan Wali Kota Kota Bogor Nomor 33 Tahun 2018 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penerapan Sanksi Administrasi Pelanggaran Ketertiban Umum, diberi tanda TI, TTII, TTIII-17;
18. Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Pakai Nomor 31, diberi tanda TI, TTII, TTIII-18;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi DENNI WISMANTO;
  - Bahwa pada saat diadakan pengadaan lahan didaerah Kayumanis Kota Bogor saksi dinas di Cipta Karya dan Tata Ruang, itu di tahun 2010-2012;

- Bahwa awalnya lahan tersebut untuk dijadikan Tempat Pembuang Akhir (TPA);
- Bahwa untuk pengadaan lahan tersebut ada SK Walikota untuk panitia pengadaan lahan yang terdiri dari ketua: Sekda, wakil: Asisten, sekretaris: Kepala BPN, unsur dari Cipta Marga, Pertanian dan Kecamatan;
- Bahwa yang menentukan proses pembebasan lahan adalah P2T, panitia pengadaan lahan mendapatkan data melalui proses dari P2T;
- Bahwa setelah proses dari P2T lalu P2T kirim surat kepada saksi tentang sudah diverifikasinya berkas pembebasan lahan, yang menunjukkan bahwa pengadaan tanah itu sudah lengkap dan siap untuk dibayarkan;
- Bahwa proses pencairannya, setelah ada surat dari P2T lalu pembayaran dilakukan melalui bank;
- Bahwa berdasarkan surat dari P2T maka berarti surat permohonan itu sudah diverifikasi, sudah siap untuk dibayar;
- Bahwa pembayaran dilakukan melalui bank, bukti banknya diserahkan, nominalnya sama persis;
- Bahwa pembayaran tidak melalui tangan ke tangan tetapi dari daftar nominatif;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran, bukti bayar kami dan P2T serahkan kepada kasir;
- Bahwa pengadaan lahan 2010-2011 dilakukan melalui beberapa tahap dan semua dibayar lunas;
- Bahwa P2T menyerahkan dokumen kelengkapan berkasnya melalui BKAD (Badan Keuangan dan Aset Daerah);
- Bahwa untuk Lokasi lahan yang dibebaskan saksi tidak terlalu jelas tetapi terletak di daerah Kayumanis Kota Bogor;
- Bahwa pembayaran menggunakan anggaran dari cadangan yang memang untuk pembebasan lahan;
- Bahwa Saksi tahu dengan bukti TI, TTII dan TTIII-3, sumber dana diambil dari APBD;
- Bahwa sejak saksi menjabat disana, sudah ada pembayaran;
- Bahwa pembebasan lahan sudah dipublikasikan di Kelurahan;
- Bahwa semua penerima pembayaran seingat saksi ada kuasa dan sudah diverifikasi;
- Bahwa Saksi saat itu di dinas Cipta Karya sebagai PPTK;
- Bahwa Saksi tahu adanya proses pengadaan lahan;



- Bahwa P2T yang tahu tanah yang dibebaskan itu sudah sertipikat atau belum;
- Bahwa lahan yang dibebaskan dari Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor saat itu ± 12 ha;
- Bahwa lahan tersebut ada yang dibebaskan dari warga, dari macam-macam, saksi lupa dari siapa saja;
- Bahwa lahan tersebut rencananya untuk tempat pengelolaan dan pemrosesan sampah (TPPA);
- Bahwa terkait pengadaan lahan untuk TPPA sudah dipublikasikan di Kelurahan, ditempel, sebelumnya dari Dinas Cipta Karya sudah melakukan sosialisasi kepada masyarakat;
- Bahwa selama publikasi tidak ada Masyarakat yang keberatan, mereka hanya keberatan tempat tersebut akan dijadikan TPA;
- Bahwa sebelum masuk kepada kami, berkas sudah di proses di P2T;
- Bahwa bukti surat TII-2 saksi tidak pernah lihat secara langsung, tetapi tanah yang dibebaskan ada yang sudah sertipikat tetapi saksi tidak ingat yang mana yang sudah bersertipikat;
- Bahwa dalam pengadaan pembayaran ada tercantum nama Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa di dalam daftar dirinci mana yang memiliki sertipikat dan mana yang tidak ada sertipikat. Yayasan Al Irsyad Islamiyah termasuk yang ada sertipikat tetapi saksi tidak melihat secara langsung sertipikatnya, saksi hanya lihat dari laporan P2T, didalam daftar tertulis ada sertipikat;

2. Saksi IRLAN WINARYA;

- Bahwa Saksi tahu masalah pembebasan tanah di Kayumanis;
- Bahwa Ada 3 (tiga) Kartu Inventaris Barang (KIB) untuk pembebasan lahan di Kayumanis;
- Bahwa Saksi tahu dengan bukti surat TI, TTII dan TTIII-6, TI, TTII dan TTIII-7 dan TI, TTII dan TTIII-8 itu adalah benar yang saksi maksud dengan KIB;
- Bahwa Bentuk SHGB oleh bidang asset pernah dinaikkan oleh pemerintahan menjadi Sertipikat Hak Pakai dan dipecah menjadi 7 (tujuh);
- Bahwa Tanah tersebut perolehan tahun 2011 sampai tahun 2013 dan Pencatatannya melalui sistem;

- Bahwa pencatatan secara sistem dilakukan Kalau barang sudah clear langsung dimasukkan kedalam sistem, syaratnya harus dimasukkan tahun perolehan berdasarkan pembelian;
- Bahwa Pencatatan asset SKPD masuk ke kami setelah itu baru di SAP Tahun 2010 masih dikerjakan secara manual tetapi sudah dicatat, tahun 2020 baru masuk melalui sistem;
- Bahwa pencatatan secara sistem diketahui lintas sektor dan sebelumnya kami cek kelengkapan juga;
- Bahwa Luas tanah tersebut ± 12 ha dan Saat itu tidak ada yang keberatan;

### 3. Saksi ADIM ARYADI;

- Bahwa Saksi tinggal di Kayumanis sejak tahun 1948 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tahu masalah pembebasan lahan di Kayumanis karena saat itu saksi dipanggil pak Lurah karena tidak ada yang tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi dipanggil oleh petugas pembebasan tanah untuk disuruh menunjukkan titik-titiknya;
- Bahwa Saksi tahu lokasi dan siapa saja yang menjual tanah kepada pemerintah;
- Bahwa Saksi tahu pengadaan pembebasan lahan untuk TPPAS;
- Bahwa di tanah tersebut ada milik Yayasan Al Irsyad Islamiyah/TII dan banyak warga;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah milik Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa pembayaran dilakukan dikantor Cipta Karya;
- Bahwa pembayaran dilakukan kepada warga dahulu baru selanjutnya kepada Yayasan;
- Bahwa Pada tahun 2010 tidak ada warga yang keberatan dengan adanya pembebasan tanah tersebut karena sebelumnya sudah dirapatkan oleh pemerintah dan Masyarakat tandatangan untuk menyetujuinya dengan disaksikan dari Kepolisian dan dilakukan sosialisasi sebelum dijual;
- Bahwa ditahun 2010, selain pemerintah tidak ada yang mengaku memiliki tanah tersebut, di akhir tahun 2011 ada claim dari PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa asalnya tanah tersebut milik warga kemudian oleh warga dijual kepada PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa luas tanah yang dijual ± 12-14 ha berikut jalan;
- Bahwa sebagian tanah tersebut ada yang dibebaskan untuk jalan tol;

- Bahwa Pengadaan pembebasan lahan sejak tahun 2007 sudah mulai di survei, tahun 2010-2011 pembayaran selesai;
- Bahwa tahun 2011 tiba-tiba ada plang atas nama PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa Yayasan Al Irsyad Islamiyah menjual Sebagian tanahnya kepada Pemerintah Kota;
- Bahwa tidak ada orang yang keberatan karena tanah tersebut dijual kepada pemerintah;
- Bahwa tanah yang dibeli Pemerintah Kota salah satunya adalah milik Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Yayasan Al Irsyad Islamiyah beli tanah tersebut dari PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa Pimpinan Pusat PT. Kencana Padya Mulia saat itu adalah Joko Tono dan Komisarisnya adalah isterinya Joko Tono yaitu Rosa Meika;
- Bahwa sebagian surat tanah yang dijual berupa Girik dan sebagian lagi berupa SPPT;
- Bahwa SPH dibuat dari pemilik kepada PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa tanah sekarang yang kuasai masing-masing pemilik termasuk Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa tanah Yayasan Al Irsyad Islamiyah sudah ditembok keliling;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah PT. Kencana Padya Mulia pernah mengagunkan tanah tersebut kepada bank atau tidak;
- Bahwa sampai dengan sekarang Yayasan Al Irsyad Islamiyah masih kuasai lahannya;
- Bahwa diatas tanah Yayasan Al Irsyad Islamiyah ada terpasang 3 (tiga) plang;
- Bahwa tanah milik Yayasan Al Irsyad Islamiyah setahu saksi ada 7 (tujuh) ha;
- Bahwa ketika PT. Kencana Padya Mulia menjual tanahnya kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, yang jadi Kepala Desanya adalah H. Mamat;
- Bahwa bukti surat P-18 Musa Bin Iming Ompong menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-20 Isan Bin Itjan menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia saksi tahu tetapi tidak tahu PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Bank ataupun kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah dan saksi tidak tahu dengan Iyus;

- Bahwa bukti surat P-21 Asmad Bin Kining menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-24 Nisan Bin Kenang dan Ureum Burhanudin menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-26 Goni Bonah menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-30 Enoh Bin Antis menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-29 Adim Riyadi menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-28 Usen Pilan menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-27 Aling Suryaman menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-23 Ujang Bin Nisam menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah dan Ujang Bin Nisam juga menjual tanahnya ke Pemerintah Kota, saksi tahu;
- Bahwa bukti surat P-22 Ujang Bin Mamat menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia dan PT. Kencana Padya Mulia menjual kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi tahu;
- Bahwa Saksi tahu dengan Eman Sulaeman dan Fanny Antasanusa dari PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa Tahun 2009-2010 Pemerintah Kota melakukan pembebasan lahan;
- Bahwa lokasi pembebasan lahan oleh Pemerintah Kota dengan PT. Kencana Padya Mulia tidak semua sama, yang sama adalah yang dibeli Yayasan Al Irsyad Islamiyah dari PT. Kencana Padya Mulia kemudian dijual kembali oleh Yayasan Al Irsyad Islamiyah kepada Pemerintah Kota;

- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli antara PT. Kencana Padya Mulia dengan Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa Saksi baru mengetahui kalau PT. Kencana Padya Mulia menjual lahan kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah pada saat pemasangan patok-patok dan saksi bertanya kepada pekerjanya dan mereka mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa Saksi melihat ketika warga tandatangan SPH ke PT. Kencana Padya Mulia;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 19 Tahun 2000 a.n. Yayasan Bantuan Perguruan-perguruan Al Irsyad Al Islamiyyah yang terletak di Kelurahan Kayu manis Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 20 Tahun 2000 semula a.n. Yayasan Bantuan Perguruan-perguruan Al Irsyad Al Islamiyyah kemudian saat ini telah diubah menjadi atas nama Pemerintah Kota Bogor yang terletak di Kelurahan Kayu manis Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik sebidang tanah yang diketahui oleh beberapa saksi dan Lurah setempat tertanggal 2 April 2024, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Bukti pembayaran (setor) Pajak SHGB No. 19 Tahun 2000 atas nama Tergugat II tertanggal 7 Maret 2023 dengan tanah seluas 31,240 m<sup>2</sup> diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Bukti pembayaran (setor) Pajak SHGB No. 19 Tahun 2000 atas nama Tergugat II tertanggal 25 Maret 2023 dengan tanah seluas 31,240 m<sup>2</sup> diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor Nomor: 23005/2023 tertanggal 18-08-2023, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.1;
8. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.2;

9. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.3;
10. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.4;
11. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.5;
12. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.6;
13. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.7;
14. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.8;
15. Fotokopi Print out Dokumentasi WA foto penguasaan fisik objek sengketa sesuai SHGB No. 19 tahun 2000, diberi tanda T.II-7.9;
16. Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kementerian Hukum dan HAM No. AHU-AH.01.06-0032927 perihal penerimaan perubahan data Yayasan Bantuan Perguruan-perguruan Al Irsyad Al Islamiyyah tertanggal 26 April 2022, diberi tanda T.II-8;
17. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta Notaris Pernyataan Keputusan Rapat Pembina Yayasan Bantuan Perguruan-perguruan Al Irsyad Al Islamiyyah Nomor: 22 tertanggal 8 Maret 2022, diberi tanda T.II-9;
18. Fotokopi sesuai dengan asli Anggaran Dasar Yayasan Bantuan Perguruan-perguruan Al Irsyad Al Islamiyyah tertanggal 1 September 2006, diberi tanda T.II-10;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Komisaris Utama PT. Kencana Padya Mulia tertanggal 15 September 2010, diberi tanda T.II-11;
20. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 53/1.755.02/2000 atas nama Djoko Tono yang dikeluarkan oleh Lurah Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, diberi tanda T.II-12;
21. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 3173021006-PKM-25102018-0003, atas nama Rosa Meika yang dikeluarkan oleh Lurah Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, diberi tanda T.II-13;
22. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Rosa Meika selaku Komisaris PT. Kencana Padya Mulia tertanggal 20 Juni 2014, diberi tanda T.II-14;

23. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Eman Sulaeman selaku penerima Kuasa PT. Padma Pratama Indonesia tertanggal 16 September 2010, diberi tanda T.II-15;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi REGINA;

- Bahwa Joko Tono pernah memiliki PT. Kencana Padya Mulia dan memiliki tanah di Desa Kayumanis Tanah Sareal;
- Bahwa PT. Kencana Padya Mulia pernah menjual tanah kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah diagunkan kepada Bank;
- Bahwa Saksi mengetahui Yayasan Al Irsyad Islamiyah sejak tahun 2000;
- Bahwa SPH adalah surat dari PT. Kencana Padya Mulia kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa Rosa Meika hanya menjual tanah kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, tidak pernah menjual kepada PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa Bank Sampurna tidak pernah melakukan penagihan kepada PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa Sampai sekarang kami tidak pernah didatangi oleh PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa PT. Padma Pratama Indonesia pernah mengundang Rosa Mieka untuk datang ke kantor PT. Padma Pratama Indonesia, setelah Rosa Mieka dan saksi tiba di kantor PT. Padma Pratama Indonesia, kami bertemu dengan orang yang bernama Hermanus yang langsung mengatakan sudah membeli surat-surat ini (sambil menunjukkan surat) dari Danamon dengan cara Cessy. Ketika Rosa Mieka ingin melihat surat tersebut lebih dekat tidak diperbolehkan oleh Hermanus bahkan Rosa Mieka diancam akan dipenjarakan oleh Hermanus;
- Bahwa Rosa Meika sempat bertanya darimana surat tersebut tetapi tidak dijawab oleh Hermanus;
- Bahwa Saksi tahu dengan orang yang bernama Fanny Antasanusa adalah orang Danamon, bukan orang dari PT. Padma Pratama Indonesia dan Fanny tidak pernah cerita punya PT. Padma Pratama Indonesia;
- Bahwa Bukti surat TII-11 adalah benar surat pernyataan yang ditandatangani oleh mami saksi yaitu Rosa Meika;

- Bahwa Joko Tono meninggal dunia pada tanggal 29 Januari 2000, Rosa Meika meninggal dunia tanggal 23 Oktober 2018;
- Bahwa PT. Kencana Padya Mulia sekarang sudah tidak ada karena Joko Tono telah meninggal dunia;
- Bahwa PT. Kencana Padya Mulia tidak ada hubungan dengan PT. Padma Pratama Indonesia, kalau dengan Yayasan Al Irsyad Islamiyah ada hubungan karena menjual tanah kepada Yayasan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan Rosa Meika diancam oleh Hermanus tetapi saat itu saksi melihat dan mendengar langsung ancaman tersebut;
- Bahwa Hermanus yang ancam Rosa Meika, bukan pihak Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa Luas tanah yang dijual PT. Kencana Padya Mulia kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah ± 10 ha;
- Bahwa Tanah dibeli oleh PT. Kencana Padya Mulia dari Masyarakat di Kayumanis, sekitar ± 30 ha;
- Joko Tono tidak pernah bekerjasama dengan bank untuk membeli tanah-tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Joko Tono menjual tanah kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi hanya dengar cerita dari Joko Tono bahwa Joko Tono telah menjual tanah kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah dan saat PT. Padma Pratama Indonesia rebut-ribut saksi bertanya kepada Rosa Meika bagaimana cerita sebenarnya;

2. Saksi H. MAMAT, BA;

- Bahwa Saksi pernah jadi Kepala Desa Kayu manis pada tahun 1990-2006;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Desa selama 2 (dua) periode, 1 (satu) periode menjabat selama 8 (delapan) tahun;
- Bahwa Salah satu tugas saksi sebagai Kepala Desa adalah menjadi saksi jika ada warga yang akan menjual tanah;
- Bahwa Saksi pernah mengetahui Masyarakat menjual tanah kepada PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dan melihat PT. Kencana Padya Mulia menjual tanah kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa Penandatanganan SPH antara PT. Kencana Padya Mulia kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah dilakukan di kantor Kecamatan;
- Bahwa Tanah yang dijual terletak di Kp. Sumurwangi Desa Kayumanis;



- Bahwa Saksi menandatangani SPH sebagai saksi pelepasan tanah dari PT. Kencana Padya Mulia kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa SPH warga hanya 1 (satu) kali dilakukan kepada PT. Kencana Padya Mulia;
- Bahwa Selama saksi menjabat, tidak pernah ada warga yang melaporkan kehilangan SPH;
- Bahwa Tidak pernah ada warga yang 2 (dua) kali membuat SPH dengan alasan hilang;
- Bahwa Masyarakat mulai menjual tanahnya kepada PT. Kencana Padya Mulia tahun 1991 dan kemudian PT. Kencana Padya Mulia menjual tanah tersebut kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa secara umum saksi tahu lokasi tanah milik PT. Kencana Padya Mulia tetapi detailnya saksi tidak tahu;
- Bahwa yang saksi ketahui saat ini yang kuasai tanah adalah PT. Kencana Padya Mulia dan sebagian Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa setelah dibeli oleh Yayasan Al Irsyad Islamiyah, tanah langsung dikuasai oleh Yayasan Al Irsyad Islamiyah;
- Bahwa Bukti surat P-18, P-19 adalah benar yang saksi tandatangani;
- Bahwa Saksi mendengar kalau PT. Kencana Padya Mulia menjual tanah kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah setelah saksi sudah tidak menjadi Kepada Desa;
- Bahwa Pada saat tandatangan SPH dari PT. Kencana Padya Mulia kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, saksi berada disana;
- Bahwa Tandatangan SPH dilakukan di kantor Desa;
- Bahwa Kantor PT. Kencana Padya Mulia berada di Jakarta, cabangnya ada di Cibadak Bogor;
- Bahwa Peralihan dari PT. Kencana Padya Mulia kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah terjadi disatu waktu;
- Bahwa Di kantor Desa tidak ada registrasinya, adanya di kantor Kecamatan;
- Bahwa Semua tandatangan di kantor Desa lalu dibawa ke kantor Kecamatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Mei 2024 yang secara lengkap termuat lengkap dalam berita acara persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI:**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I Konvensi dalam jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
2. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortum*);
3. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Error In Persona (salah alamat);
4. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Masih Prematureur.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat II Konvensi dalam jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan tidak memenuhi syarat formil karena Penggugat telah mengubah gugatan Penggugat dengan mengajukan perbaikan petitum pada tanggal 6 Maret 2024;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
3. Eksepsi gugatan Penggugat adalah Error in Persona
4. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat I Konvensi dalam jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*;
2. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum Dan Kedudukan Hukum/Legal Standing (*Legitima Persona Standi In Judicio*);
3. *Gugatan Obscur Libel*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat II Konvensi dalam jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
2. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortum*);
3. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Error In Persona (salah alamat);
4. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Masih Prematureur.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat III Konvensi dalam jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
2. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortum*);
3. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Error In Persona (salah alamat);
4. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Masih Premateur.

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan yang tidak menyangkut kewenangan suatu badan peradilan (*Competentie obsolute*) berdasarkan pasal 162 RBg dan pasal 136 HIR harus di putus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi menurut pendapat Majelis Hakim bukan menyangkut kompetensi suatu Badan Peradilan tetapi menyangkut formalitas gugatan sehingga sudah tepat dan benar apabila dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan tidak memenuhi syarat formil karena Penggugat Konvensi telah mengubah gugatan Penggugat Konvensi dengan mengajukan perbaikan petitum pada tanggal 6 Maret 2024, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perubahan gugatan yang diajukan oleh kuasa Penggugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat dikarenakan perubahan gugatan tersebut tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata dan tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil maka terhadap perubahan gugatan tersebut Majelis Hakim berpendapat sah-sah saja sehingga Majelis Hakim dalam memutus perkara ini berpedoman kepada gugatan yang telah diperbaiki oleh kuasa Penggugat Konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortum*), Gugatan Yang Diajukan Penggugat Error In Persona (salah alamat), Gugatan Yang Diajukan Penggugat Masih Premateur, dan Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum Dan Kedudukan Hukum/Legal Standing (*Legitima Persona Standi In Judicio*), Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut akan dibuktikan bersamaan dengan pembuktian pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut diatas akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Meletakkan sita jaminan terhadap bidang-bidang tanah dengan:

- 1) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 2) SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 3) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 4) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 5) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 6) SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- 7) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;
- 8) SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
- 9) SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
- 10)SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;

Kesemuanya terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi adalah berdasarkan pendapat dari Prof.Sudikno adalah "putusan yang menjawab tuntutan provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum

putusan akhir dijatuhkan”, dimana putusan Provisi dijatuhkan harus memenuhi syarat bersifat sangat segera dan mendesak;

Menimbang bahwa berdasarkan kajian teoritik ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/ Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 53 RV maka putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan (*vide lebih lanjut Lilik Mulyadi, SH.MH., Tuntutan Provisionil dalam Hukum Acara Perdata pada Praktik Peradilan, Penerbit Djambatan Jakarta 1996 hal.25 dan hal. 88*), Dengan adanya tuntutan provisi terhadap sita jaminan merupakan salah kaprah dalam praktik hukum acara perdata Dimana sifat dasar tuntutan provisi dan sita jaminan adalah berbeda. Oleh karena itu, dengan dasar pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berpendirian bahwa terhadap sita jaminan ini tidaklah tepat apabila dimasukkan dalam tuntutan provisi oleh karena hakikat tuntutan provisi berbeda dengan sita jaminan, apalagi Penggugat dalam petitum angka 9 (sembilan) surat gugatan juga telah mencantumkannya maka aspek ini irrelevant dan dikesampingkan dipertimbangkan dalam tuntutan provisi dan lebih tepat dipertimbangkan dalam putusan pokok perkara sebagaimana dikenal dari aspek teoritik dan praktik peradilan. Oleh karena itu adalah adil, layak, dan berdasarkan hukum apabila tuntutan provisi dari Penggugat dinyatakan dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka majelis berpendirian adalah layak, adil dan berdasarkan hukum apabila keseluruhan tuntutan provisi Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi adalah mengenai:

- Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dengan SPH-SPH tahun 1999 antara sdr. Djoko Tono (selaku Direktur PT. Kencana Padya Mulya) dengan Tergugat II;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dengan SPH-SPH bulan September 2010 antara Tergugat II dengan Tergugat I;

- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II:
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas:
  - SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I;
  - SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I;
  - SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I;
  - SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas:
  - SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m<sup>2</sup>;
  - SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m<sup>2</sup>;
  - SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m<sup>2</sup>;
  - SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m<sup>2</sup>;

yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor)
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas bidang-bidang tanah dengan SPH-SPH sebagai berikut:
  - SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;

- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;
- SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
- SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
- SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;

Kesemuanya terletak di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal Desa Kayumanis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);

- Menyatakan Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas 5 (lima) bidang tanah yang sekarang telah dipecah menjadi 6 (enam) bidang dengan Nomor SPH sebagai berikut:
  - SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat
  - SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;

- SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
  - SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 milik Penggugat;
- yang kesemuanya terletak di Kelurahan Kayu Manis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor (dahulu dikenal dengan Desa Kayu Manis, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor);
  - Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat kerugian Materiel sejumlah Rp86.920.000.000,00 dan Immateriel sejumlah Rp1.000.000.000,00, sehingga keseluruhannya berjumlah Rp87.920.000.000,00 (Delapan puluh tujuh milyar Sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
  - Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) secara tunai apabila setiap kali terlambat dalam menjalankan isi putusan a quo;
  - Memerintahkan Turut Tergugat I dalam kapasitasnya selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III B untuk tidak melakukan pembayaran ganti-untung kepada Para Tergugat terhadap bidang-bidang tanah objek gugatan in casu selama perkara a quo belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyebutkan objek sengketa adalah milik Penggugat adalah Tidak Benar Dan Tidak Berdasar. Bidang-bidang tanah yang menurut Penggugat dalam SPH milik Penggugat, Telah Dimiliki Sepenuhnya Oleh Tergugat I melalui proses peralihan hak melalui proses Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Yang Sah Dan Benar dari Tergugat II dan sumber yang JELAS pada Dana Cadangan yang berpedoman pada Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan.

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:



- Bahwa Penggugat telah salah menafsirkan mengenai pengalihan hutang atau hak tagih yang serta merta aset-aset atau jaminan utang milik Debitur menjadi milik Kreditur. Bahwa perlu diketahui pengalihan hutang maupun hak tagih tidak serta merta menjadi pengalihan asset-aset dari Debitur kepada Kreditur. Sehingga jaminan utang maupun asset-aset tidak serta merta menjadi milik kreditur apabila terjadi kegagalan pembayaran hutang;
- Bahwa peralihan hutang tidak dapat dinyatakan sebagai peralihan aset. Oleh sebab itu, tidak dibenarkan apabila kreditur dinyatakan sebagai pemegang hak atau sebagai pemilik atas segala aset yang menjadi jaminan dalam hutang piutang.

Menimbang bahwa Turut Tergugat I Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat I;
- Bahwa perbuatan hukum administratif Turut Tergugat I dalam menerbitkan dan melakukan pencatatan terkait Sertipikat Hak Atas Tanah yaitu dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Administrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan, dan sudah sesuai dengan Peraturan yang berlaku;
- Bahwa tindakan hukum Turut Tergugat I adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyebutkan objek sengketa adalah milik Penggugat adalah Tidak Benar Dan Tidak Berdasar. Bidang-bidang tanah yang menurut Penggugat dalam SPH milik Penggugat, telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I yang dibantu Turut Tergugat II dan melalui proses peralihan hak melalui proses Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Yang Sah Dan Benar dan sumber yang Jelas pada Dana Cadangan yang berpedoman pada

Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya menyebutkan objek sengketa adalah milik Penggugat adalah Tidak Benar Dan Tidak Berdasar. Bidang-bidang tanah yang menurut Penggugat dalam SPH milik Penggugat, telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I yang dibantu Turut Tergugat III dan melalui proses peralihan hak melalui proses Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Yang Sah Dan Benar dan sumber yang Jelas pada Dana Cadangan yang berpedoman pada Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Dana Cadangan Pengadaan Lahan tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPPAS) Kota Bogor pada BAB IV Besaran dan Rincian Alokasi Cadangan;

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

Bahwa objek tanah sengketa dalam perkara a quo yang telah dijual warga kepada PT Kencana Padya Mulya diantaranya adalah:

- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991;
- SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91

a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan;

- SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis;
- SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong;
- SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Apakah Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas objek tanah sengketa dalam perkara a quo berdasarkan peralihan hak tagih cession;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi adalah selaku pemegang hak yang sah atas hak tagih berikut aset-aset eks jaminan dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. yang didasarkan kepada Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 26, tanggal 31 Januari 2011 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27, tanggal 31 Januari 2011 berikut segala turunannya termasuk didalamnya sejumlah Surat Pelepasan Hak atas tanah yang merupakan obyek jaminan kredit/utangnya; (*vide bukti Akta No.26 dan 27 tanggal 31 Januari 2011*);

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi untuk membuktikan bahwa Penggugat Konvensi telah melaksanakan kewajibannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

- Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 35, tanggal 17 September 1990, tentang Perjanjian Kredit yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-15);
- Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 16, tanggal 15 Januari 1991, tentang Tambahan Pengakuan Hutang yang dibuat oleh DR.H.E.Gwang, S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-8);

- Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 18, tanggal 15 Januari 1991, tentang Kuasa Untuk Menjual, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-9);
- Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 15, tanggal 15 Januari 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum I) yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-16);
- Fotokopi sesuai dengan asli Akta Notaris No: 29, tanggal 31 Juli 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-17);
- Fotokopi sesuai dengan asli Akta No. 26 Perjanjian Jual Beli Piutang tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat oleh Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LLM. Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-3);
- Fotokopi sesuai dengan asli Akta No. 27 Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat oleh Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LLM. Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-4);
- Fotokopi sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Dokumen Nomor B.34/SAM/II/11 tanggal 7 Februari 2011 terkait dengan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tertanggal 31 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., Llm, selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-38);
- Fotokopi sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Dokumen Nomor B.34/SAM/II/11 tanggal 7 Februari 2011 terkait dengan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tertanggal 31 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., Llm selanjutnya disebut sebagai bukti surat (P-39).

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara disebutkan bahwa penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya Bersama endosemen surat itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara tersebut diatas, *cessie* dapat dilaksanakan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari debitur, *cessie* cukup dilaksanakan oleh kreditur asal dan kreditur baru, dan *cessie* sudah selesai dengan ditanda-tanganinya akta *cessie*, yang artinya hak milik atas tagihan atas nama diserahkan sudah pindah kepemilikannya dari kreditur asal kepada kreditur baru dan agar perjanjian piutang yang dibuat oleh kreditur asal dengan kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru;
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang tertulis sebagai berikut :

Pasal 32

- 1) *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;*
- 2) *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 diterbitkannya 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) Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar

*menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 584 BW disebutkan bahwa hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020) disebutkan bahwa mengenai Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah, dinyatakan bahwa Penguasaan tanah yang belum bersertifikat oleh pemerintah dengan iktikad baik, terus menerus, untuk kepentingan umum, tanah mana telah tercatat sebagai barang milik negara, bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa cessie adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru, dan cessie bukan merupakan bukti kepemilikan Hak, cessie hanya hak untuk penagihan hutang, dan apabila debitur dapat dibuktikan wanprestasi, maka pemegang cessie tidak bisa serta merta memiliki jaminan hutang debitur, melainkan harus melalui proses lelang terlebih dahulu dan hasil dari penjualan lelang itu digunakan untuk membayar utang kepada pemegang cessie dan apabila hasil penjualan jaminan hutang tersebut lebih dari nilai hutang debitur, maka akan dikembalikan kepada debitur dan tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Notaris No: 35, tanggal 17 September 1990, tentang Perjanjian Kredit yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta (bukti surat P-15) telah terungkap bahwa Perjanjian Kredit antara PT. Bank Sampoerna International dengan PT. Kencana Padya Mulya dibuat pada tanggal 17 September 1990;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Notaris No: 16, tanggal 15 Januari 1991, tentang Tambahan Pengakuan Hutang yang dibuat oleh DR.H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta (bukti surat P-8), Akta Notaris No: 18, tanggal 15 Januari 1991, tentang Kuasa Untuk Menjual (bukti surat P-9), dan Akta Notaris No: 15, tanggal 15 Januari 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum I) yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta (bukti surat P-16), telah terungkap bahwa Tambahan Pengakuan Hutang, Kuasa Untuk Menjual, dan Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum I) dibuat pada tanggal 15 Januari 1991;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 161/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Musa Bin Iming Ompong tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-18, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 161/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Musa Bin Iming Ompong tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-19, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 169/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Isan Bin Itjan tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-20, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 243/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Asmad Bin Kining tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-21, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 239/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Ujang Bin Nisan tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-22, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 239/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Nisan Bin Kenang tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-23, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 239/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Nisan Bin Kenang tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-24, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 229/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Uyun Burhanudin tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-25, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 241/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Goni

Bonah tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-26, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 187/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Aling Suryaman tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-27, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 256/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Usen Pilan tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-28, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 135/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Adim Riyadi tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-29, dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta No. 276/KYMN/SPK/VII/1991 a.n. Eno Bin Antis tanggal 25 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Semplak dan disaksikan Kepala Desa Kayumanis, diberi tanda P-30 telah terungkap bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang menjadi objek dalam perkara ini dibuat pada tanggal 25 Juli 1991;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Notaris No: 29, tanggal 31 Juli 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta (bukti surat P-17), telah terungkap bahwa Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) dibuat pada tanggal 31 Juli 1991;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta No. 26 Perjanjian Jual Beli Piutang tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat oleh Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LL.M. Notaris di Jakarta, Akta No. 27 Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat oleh Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LL.M. Notaris di Jakarta, dan Berita Acara Serah Terima Dokumen Nomor B.34/SAM/II/11 tanggal 7 Februari 2011 terkait dengan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tertanggal 31 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LL.M. telah terungkap bahwa Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang berikut segala turunannya termasuk didalamnya sejumlah Surat Pelepasan Hak atas tanah yang merupakan obyek jaminan kredit/utangnya dibuat pada tanggal tanggal 31 Januari 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Serah Terima Dokumen Nomor B.34/SAM/II/11 tanggal 7 Februari 2011 terkait dengan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang No. 27 tertanggal 31 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Lolani Kurniati Irdham-Idroes, S.H., LL.M. telah terungkap bahwa



Berita Acara Serah Terima Dokumen Nomor B.34/SAM/II/11 dibuat tertanggal 11 Februari 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil dalam gugatan Penggugat Konvensi dan uraian tersebut diatas telah terungkap bahwa SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan, SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis, SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin Iming Ompong, SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah, dibuat pada tanggal 25 Juli 1991 yakni dimana tanggal tersebut adalah setelah dibuatnya Akta Notaris No: 35, tanggal 17 September 1990, tentang Perjanjian Kredit yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta (bukti surat P-15), Akta Notaris No: 16, tanggal 15 Januari 1991, tentang Tambahan Pengakuan Hutang yang dibuat oleh DR.H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta (bukti surat P-8), Akta Notaris No: 18, tanggal 15 Januari 1991, tentang Kuasa Untuk Menjual (bukti surat P-9), dan Akta Notaris No: 15, tanggal 15 Januari 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum I) yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta (bukti surat P-16);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Notaris No: 29, tanggal 31 Juli 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) yang dibuat oleh DR. H.E. Gwang, S.H., Notaris di Jakarta (bukti surat P-17), telah terungkap bahwa Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) dibuat pada tanggal 31 Juli 1991 akan tetapi di dalam Akta Notaris No: 29, tanggal 31 Juli 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) tidak mencantumkan bahwasannya adanya tambahan jaminan berupa SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I yang terletak diatas tanah SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991, SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 161, luas 3.757 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.135/KYMN/SPK/VII/91 a/n Adim Riyadi, SPH No.187/KYMN/SPK/VII/91 a/n Aling Suryaman, SPH No.229/KYMN/SPK/VII/91 a/n Umi Buhanudin dan SPH No.256/KYMN/SPK/VII/91 a/n Usen Pilan, SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 1.095 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.276/KYMN/SPK/VII/91 a/n Eno bin Entis, SHGB No.20 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 223, luas 2.317 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91 a/n Musa bin lming Ompong, SHGB No.19 Tahun 1999 a/n Tergugat II dengan NIS 248, luas 24 m2 yang telah menindih bidang-bidang tanah dengan SPH No.241/KYMN/SPK/VII/91 a/n Goni Bonah, yang dibuat pada tanggal 25 Juli 1991;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis hakim berpendapat bahwa dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, dan pewarisan, tidak ada yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan atau Peralihan Hak melalui cessie, selain daripada itu objek tanah dalam perkara ini tidak dijadikan jaminan dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang yang di dalilkan penggugat karena Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang menjadi objek dalam perkara ini dibuat pada tanggal 25 Juli 1991 sedangkan

berdasarkan Akta Notaris No: 29, tanggal 31 Juli 1991, tentang Tambahan Perjanjian Kredit (Addendum II) tidak menyebutkan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang menjadi objek dalam perkara ini yang dibuat pada tanggal 25 Juli 1991 merupakan tambahan jaminan perjanjian kredit yang menjadi dasar dari Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang dan selain daripada itu, tidak ada proses lelang terhadap objek sengketa yang menyatakan bahwa Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah menurut hukum dan sekaligus pemilik atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya, dan terhadap eksepsi Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi I, Turut Tergugat Konvensi II, dan Turut Tergugat Konvensi III dinyatakan ditolak dan oleh karena gugatan tidak beralasan hukum maka terhadap pokok perkara gugatan konvensi harus ditolak untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, pada pokoknya adalah:

1. Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Identitas Barang A dengan Kode Barang atas nama Pemerintah Kota Bogor:
  - a) KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - b) KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - c) KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
2. Menyatakan Sah Dan Berharga Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II Konvensi yang menjadi dasar bukti kepemilikan yang SAH dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000);
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah Milik Penggugat I

Rekonvensi/Tergugat I Konvensi serta membayar denda administratif serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian secara materiil atas biaya immateriil akibat pencemaran nama baik terhadap Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi pada pokoknya adalah:

1. Menyatakan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi menjadi satu kesatuan Turut Tergugat I Konvensi;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Identitas Barang A dengan Kode Barang atas nama Pemerintah Kota Bogor:
  - a) KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - b) KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - c) KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
3. Menyatakan SAH dan BERHARGA ATAS Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II Konvensi yang menjadi dasar bukti kepemilikan yang SAH dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000);
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah Milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan dalam wilayah Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi serta membayar denda administratif serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian secara materiil atas biaya immateriil akibat pencemaran nama baik terhadap Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi pada pokoknya adalah:

- 1 Menyatakan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi menjadi satu kesatuan Turut Tergugat I Konvensi;
- 2 Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Identitas Barang A dengan Kode Barang atas nama Pemerintah Kota Bogor:
  - a) KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - b) KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  - c) KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
- 3 Menyatakan SAH dan BERHARGA ATAS Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II Konvensi yang menjadi dasar bukti kepemilikan yang SAH dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000);
- 4 Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah Milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan dalam wilayah Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi serta membayar denda administratif serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian secara materiil atas biaya immateriil akibat pencemaran nama baik terhadap Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi dalam repliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam Rekonvensi a quo terjadi/terdapat ketidak jelasan atas status siapa yang menjadi subyek Penggugat Rekonvensi dan siapa yang menjadi Subyek Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa dalam Rekonvensi a quo Tergugat I dalam Konvensi masih memosisikan dirinya sebagai Tergugat I dan pada dalil Rekonvensi angka 4-5 halaman 31 dan angka 7 halaman 32 Penggugat dalam Konvensi a quo tetap diposisikan *sebagai* Penggugat Alangkah sangat tidak logis Penggugat dalam Konvensi mengajukan Rekonvensi sebagaimana yang termuat dalam Rekonvensi a quo. Dengan fakta tersebut membuat Rekonvensi ini menjadi kabur (obscuur libel), oleh karenanya sangat beralasan hukum Rekonvensi ini di tolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo;
- Bahwa oleh karena tidak jelas siapa yang menjadi subyek Penggugat Rekonvensi dan siapa yang menjadi Subyek Tergugat Rekonvensi dalam Rekonvensi a quo, maka dalam Rekonvensi ini Penggugat dalam Konvensi tetap menyebutkan sebagai Penggugat dalam Konvensi;
- bahwa proses perolehan Tergugat II dalam Konvensi mengandung cacat hukum yang mengakibatkan status kepemilikan Tergugat II dalam Konvensi atas bidang-bidang tanah baik yang masih berupa SPH- SPH serta yang sudah menjadi SHGB No.19 dan SHGB No.20 berakibat menjadi tidak memiliki kekuatan hukum.

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

Bahwa objek sengketa dalam gugatan rekonvensi berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat masuk ke dalam SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31, yang selanjutnya disebut sebagai **objek sengketa tanah gugatan rekonvensi** terdiri dari:

- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.340 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Musa bin Iming Ompong;
- SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Tergugat I, luas 1.553 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Isan bin Itcan;
- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.328 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
- SPH No: 62/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Tergugat I, luas 1.442 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong;
- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 2.200 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Nisan bin Kinang;
- SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Tergugat I, luas 885 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Asmad bin Kining;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Apakah sah kepemilikan terhadap objek sengketa tanah oleh Penggugat I Rekonvensi sebagaimana termuat dalam SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31 yang di dalamnya terdapat **objek sengketa tanah gugatan rekonvensi** berupa SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.340 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Musa bin Iming Ompong, SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 1.553 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Isan bin Itcan, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.328 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong, SPH No: 62/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 1.442 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.200 m2 menindih bidang tanah dengan SPH No.

239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Nisan bin Kinang, dan SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 885 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Asmad bin Kining sebagaimana yang didalilkan Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

- Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 20 Tahun 2000, diberi tanda TI, TTII, TTIII-4;
- Fotokopi sesuai dengan asli KIB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup>, diberi tanda TI, TTII, TTIII-6;
- Fotokopi sesuai dengan asli KIB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup>, diberi tanda TI, TTII, TTIII-7;
- Fotokopi sesuai dengan asli KIB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup>, diberi tanda TI, TTII, TTIII-8;
- Fotokopi sesuai dengan asli SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31, diberi tanda TI, TTII, TTIII-18;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi DENNI WISMANTO di persidangan menyatakan bahwa pada saat diadakan pengadaan lahan di daerah Kayumanis Kota Bogor saksi dinas di Cipta Karya dan Tata Ruang, itu di tahun 2010-2012 dan untuk pengadaan lahan tersebut ada SK Walikota untuk panitia pengadaan lahan yang terdiri dari ketua: Sekda, wakil: Asisten, sekretaris: Kepala BPN, unsur dari Cipta Marga, Pertanian dan Kecamatan dan lahan yang dibebaskan dari Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor saat itu ± 12 ha, dimana lahan tersebut rencananya untuk tempat pengelolaan dan pemrosesan sampah (TPPA), dan terkait pengadaan lahan untuk TPPA sudah dipublikasikan di Kelurahan, ditempel, sebelumnya dari Dinas Cipta Karya sudah melakukan sosialisasi kepada masyarakat, serta selama publikasi tidak ada Masyarakat yang keberatan, mereka hanya keberatan tempat tersebut akan dijadikan TPA;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi IRLAN WINARYA di persidangan menyatakan bahwa sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang saksi bekerja di bagian aset daerah sehingga Saksi tahu masalah pembebasan tanah di Kayumanis dan sudah ada 3 (tiga) Kartu Inventaris Barang (KIB) untuk pembebasan lahan di Kayumanis dan sudah ada 3 (tiga) Kartu Inventaris Barang (KIB) untuk pembebasan lahan di Kayumanis dan bukti surat TI, TTII dan TTIII-6, TI, TTII dan TTIII-7 dan TI, TTII dan TTIII-8 itu adalah benar yang saksi maksud dengan KIB dan bentuk SHGB oleh bidang asset pernah dinaikkan oleh pemerintahan menjadi Sertipikat Hak Pakai dan dipecah menjadi 7 (tujuh), dimana Tanah tersebut perolehan tahun 2011 sampai tahun 2013 dan Pencatatannya melalui sistem, dan pencatatan secara sistem dilakukan kalau barang sudah clear langsung dimasukkan kedalam sistem, syaratnya harus dimasukkan tahun perolehan berdasarkan pembelian; dan luas tanah tersebut ± 12 ha dan saat itu tidak ada yang mengajukan keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi ADIM ARYADI di persidangan menyatakan bahwa Saksi tahu pengadaan pembebasan lahan untuk TPPAS, dan tanah tersebut ada milik Yayasan Al Irsyad Islamiyah/TII dan banyak warga dan pada tahun 2010 tidak ada warga yang keberatan dengan adanya pembebasan tanah tersebut karena sebelumnya sudah dirapatkan oleh pemerintah dan Masyarakat tandatangan untuk menyetujuinya dengan disaksikan dari Kepolisian, serta dilakukan sosialisasi sebelum dijual;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi ADIM ARYADI di persidangan menyatakan bahwa asalnya tanah tersebut milik warga kemudian oleh warga dijual kepada PT. Kencana Padya Mulia yang kemudian dijual lagi kepada Yayasan Al Irsyad Islamiyah, dan Yayasan Al Irsyad Islamiyah menjual Sebagian tanahnya kepada Pemerintah Kota, dan pada saat itu tidak ada orang yang keberatan karena tanah tersebut dijual kepada pemerintah, dimana lokasi pembebasan lahan oleh Pemerintah Kota dengan PT. Kencana Padya Mulia tidak semua sama, yang sama adalah yang dibeli Yayasan Al Irsyad Islamiyah dari PT. Kencana Padya Mulia kemudian dijual kembali oleh Yayasan Al Irsyad Islamiyah kepada Pemerintah Kota;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, dinyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan aturan pelaksana dari UUPA, menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud

mengalihkan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") disebutkan bahwa Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016 (SEMA Nomor 4 Tahun 2016) disebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi DENNI WISMANTO, Saksi IRLAN WINARYA, dan Saksi ADIM ARYADI dan bukti surat TI, TTII, TTIII-6 berupa KIB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup>, bukti surat TI, TTII, TTIII-7 berupa KIB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup>, bukti surat TI, TTII, TTIII-8 berupa KIB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup>, dan bukti surat TI, TTII, TTIII-18 berupa SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31, telah terungkap bahwa Para Penggugat Rekonvensi memperoleh hak atas tanah objek sengketa dari Yayasan Bantuan Perguruan-Perguruan Al Irsyad Al Islamiyah dan objek sengketa dalam perkara ini diperoleh Para Penggugat Rekonvensi dari Tergugat II Konvensi juga telah tercatat dalam Kartu Identitas Barang Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Bogor, serta peralihan hak dari Tergugat II Konvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi, dan sudah diproses hak kepemilikannya menjadi atas nama Pemerintah Kota Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat terhadap **objek sengketa tanah gugatan rekonvensi** berupa SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.340 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Musa bin Iming Ompong, SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 1.553 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Isan bin Itcan, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.328 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong, SPH No: 62/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Penggugat I

Rekonvensi, luas 1.442 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.200 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Nisan bin Kinang, dan SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 885 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Asmad bin Kining sebagaimana yang didalilkan Tergugat Rekonvensi, dimana dalam sidang pemeriksaan setempat terungkap bahwa objek sengketa masuk ke dalam SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31 yang merupakan hak pakai Penggugat I Rekonvensi yang didalamnya terdapat bangunan tempat pengelolaan dan pemrosesan sampah (TPPA) yang dijalankan dan berada dalam penguasaan Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya sebagai pemilik **objek sengketa tanah gugatan rekonvensi** berupa SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.340 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No.161/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Musa bin Iming Ompong, SPH No: 74/SPH/IX/2010, NIS 291 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 1.553 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No.169/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Isan bin Itcan, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.328 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong, SPH No: 62/SPH/IX/2010, NIS 290 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 1.442 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No.239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Ujang bin Nisan/H.Niong, SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 2.200 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No. 239/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Nisan bin Kinang, dan SPH No: 57/SPH/IX/2010, NIS 288 a/n Penggugat I Rekonvensi, luas 885 m<sup>2</sup> menindih bidang tanah dengan SPH No. 243/KYMN/SPK/VII/91, tanggal 25 Juli 1991 a/n Asmad bin Kining, berdasarkan bukti surat TI, TTII, TTIII-18 berupa SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 31 dan sudah dimasukkan ke dalam Kartu Identitas Barang A dengan Kode Barang atas nama Pemerintah Kota Bogor yakni KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sereal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir, KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal

perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir, dan KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir sehingga terhadap **petitum kesatu** Penggugat I Rekonvensi serta **petitum kedua** Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kesatu** Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi yang meminta untuk Menyatakan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi menjadi satu kesatuan Turut Tergugat I Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena merupakan subjek hukum yang berbeda maka terhadap petitum ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **petitum kedua** Penggugat I Rekonvensi serta **petitum ketiga** Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi yakni menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Bangunan Milik Tergugat II Konvensi yang menjadi dasar bukti kepemilikan yang sah dari Penggugat I Rekonvensi (SHGB NO 20/Kayumanis Tahun 2000);

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua** Penggugat I Rekonvensi serta **petitum ketiga** Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020) disebutkan bahwa terhadap Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah, Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI, TTII, TTIII-4 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 20 Tahun 2000, setelah diteliti ternyata sudah ada tanda tidak berlaku lagi dan bukti surat TI, TTII, TTIII-4 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 20 Tahun 2000 diajukan di persidangan tanpa menunjukkan aslinya atau berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa salinan yang merupakan turunan dari suatu surat, hanya dapat dipercaya apabila sesuai dengan surat aslinya dan cara menguji adalah dengan menunjukkan aslinya. Jika salinan tersebut sesuai dengan aslinya maka nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan kekuatan pembuktian

surat aslinya, yaitu berkekuatan sebagai pembuktian yang sempurna dan mengikat. Suatu salinan hanya menjadi permulaan pembuktian tulisan jika berupa turunan atau salinan akta otentik yang dibuat menurut minatnya bukan dikeluarkan notaris yang membuatnya, atau salinan sah dari salinan sah, atau salinan yang telah disangkal, atau salinan yang tidak diakui atau dibantah pihak lawan. Agar salinan yang hanya berupa permulaan pembuktian tulisan tersebut menjadi sempurna dan mengikat, salinan tersebut harus disesuaikan dengan aslinya atau sekiranya aslinya tidak ada lagi cara untuk membuktikan persamaan itu dapat dilakukan dengan bantuan alat bukti lain yaitu surat, saksi dan ahli, dan berdasarkan bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila yang dipermasalahkan adalah sengketa kepemilikan hak atas tanahnya dan bukan keabsahan penerbitan sertifikat hak atas tanahnya, maka hal ini menjadi kewenangan dari PN untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa kepemilikannya, akan tetapi berdasarkan bukti surat TI, TTII, TTIII-4 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 20 Tahun 2000 telah diajukan di persidangan oleh Para penggugat Rekonvensi tanpa menunjukkan aslinya atau berupa fotokopi dari fotokopi dimana turunan dari suatu surat, hanya dapat dipercaya apabila sesuai dengan surat aslinya dan cara menguji adalah dengan menunjukkan aslinya, sehingga apa yang dimintakan dalam petitum kedua dinyatakan tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **petitum ketiga** Penggugat I Rekonvensi serta **petitum keempat** Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi yang meminta untuk menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum kesatu, maka terhadap objek sengketa dalam perkara ini adalah milik Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-46 berupa photo camera Handphone foto plang PT Padma Pratama Indonesia, dan berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat, telah terungkap bahwa Tergugat Rekonvensi memasang Plang yang menandakan kepemilikan diatas tanah milik Penggugat I Rekonvensi, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **petitum keempat** Penggugat I Rekonvensi serta **petitum kelima** Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi yang meminta untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah

Milik Penggugat I Rekonvensi, dan dalam wilayah Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi serta membayar denda administratif serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya **petitum ketiga** Penggugat I Rekonvensi serta **petitum keempat** Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi maka terhadap permintaan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah Milik Penggugat I Rekonvensi dan dalam wilayah Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi dapat dikabulkan sedangkan terhadap permohonan untuk menjatuhkan denda administratif serendah-rendahnya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), oleh karena denda tersebut adalah denda administratif maka dinyatakan ditolak, sehingga terhadap petitum keempat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **petitum kelima** Penggugat I Rekonvensi serta **petitum keenam** Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi yang meminta untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian secara materiil atas biaya immateriil akibat pencemaran nama baik terhadap Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat III Rekonvensi masing-masing sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak ada pembuktian secara tegas mengenai kerugian secara materiil atas biaya immateriil yang diderita oleh Penggugat I Rekonvensi, maka terhadap petitum ini dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat III Rekonvensi berhasil membuktikan sebagian dalil gugatan rekonvensinya, untuk itu terhadap gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat III Rekonvensi dikabulkan sebagian;

#### **DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta Peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### DALAM KONVENSI:

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi, dan Turut Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM PROVISI

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat III Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik objek sengketa tanah gugatan rekonvensi dalam perkara *a quo* berdasarkan Kartu Identitas Barang A dengan Kode Barang atas nama Pemerintah Kota Bogor:
  1. KiB ID 150920, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2010 Luas 90343 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  2. KiB ID 150917, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2011 Luas 20698 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir;
  3. KiB ID 150916, Kode Barang 1.3.01.01.04.026, tanggal perolehan 2013 Luas 7790 m<sup>2</sup> alamat Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal, Penggunaan Tempat Pembuangan Akhir.
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mencabut plang diatas Lahan Barang Milik Daerah milik Penggugat I Rekonvensi dan dalam wilayah Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi;

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat III Rekonvensi untuk selebihnya;

**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:**

- Menghukum pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.418.000,00 (satu juta empat ratus delapan belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2024 oleh kami, Mardiana Sari, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hadi Ediyarsyah, S.H.,M.H., dan Iche Purnawaty, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 18 Juli 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Ida Lestari, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bogor pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Hadi Ediyarsyah, S.H., M.H.

Mardiana Sari, S.H., M.H.

Ttd.

Iche Purnawaty, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ida Lestari, S.H.

**Perincian biaya:**

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 1. Pendaftaran | Rp30.000,00;  |
| 2. Proses      | Rp100.000,00; |



3. Panggilan	Rp168.000,00;
4. PNBP Panggilan	Rp60.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	Rp800.000,00;
6. PNBP PS	Rp10.000,00;
7. Pemberitahuan PS	Rp150.000,00;
8. Sumpah	Rp80.000,00
9. Redaksi	Rp10.000,00;
10. Meterai	<u>Rp10.000,00</u> ;
Jumlah	Rp1.418.000,00 (satu juta empat ratus delapan belas ribu rupiah);

Halaman 185 dari 185 hal. Putusan Nomor 182/Pdt.G/2023/PN Bgr



Pengadilan Negeri Bogor  
Panitera Tingkat Pertama  
Agus Sukmana S.H., M.H. - 196606111987031001  
*Digital Signature*

Keterangan :  
- Salinan sesuai dengan aslinya.  
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.  
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13  
Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661  
Email: info@mahkamahagung.go.id  
www.mahkamahagung.go.id

