Kepada Yth;

KETUA PENGADILAN NEGERI LUMAJANG

di\_

Jl. PB Sudirman No. 82,

Pandansari, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur.

Perihal : **Somasi Sengketa Tanah**

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini, HERI SUHARYANTO, SH. MH.., adalah Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat Bj. Iskandar, S.H., & Partner, yang beralamat di Jl. Doho No. 150, Sukamakmur, Kec. Sukamakmur, Kab. Lumajang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 06 Mei 2017, bermeterai cukup. Demikian sah bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan hukum Klien Kami bernama:

Nama                                   : AGUS

Tempat/Tanggal Lahir     : Lumajang 10 Mei 1965

Jenis Kelamin                     : Laki-Laki

Agama                                 : Islam

Pekerjaan                            : Pedagang

Kewarganegaraan              : Warga Negara Indonesia

Alamat                           :  Jalan Pesona Harapan II/71 Pandansari, Lumajang

Selanjutnya mohon disebut sebagai **PIHAK PENGGUGAT**

Dengan ini Penggugat bermaksud untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap:

           Nama                                  : SITI AISYAH binti ROHMAN

           Jenis Kelamin                     : Perempuan

           Kewarganegaraan              : Indonesia

Alamat                          :  Jalan Pesona Harapan II/71 Pandansari, Lumajang

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PIHAK TERGUGAT**

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang, yang beralamat di Jl. Basuki Rahmat No. 47, Lumajang, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, 68111, Indonesia;

Untuk Selanjutnya mohon disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**

Adapun dasar dan/atau alasan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan, seluas 260 m2(Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi) dengan Persil Desa Nomor: 62a d III  6.000 ha, tercatat atas nama AGUS Bin HIdayat,  yang terletak di Desa Pandansari, RT 003/RW 004, Kecamatan Senduro, Kabupaten Lumajang;
2. Bahwa tanah pekarangan dimaksud diperoleh Penggugat dari Alm. Hidayat selaku orang tua Penggugat pada saat penggugat masih kecil sebagai warisan dan hal tersebut telah tercantum dalam Buku C Desa sebagaimana uraian pada Posita Nomor 1 (Satu) di atas;
3. Bahwa pada awal tahun 2016 sekitar kurang lebih bulan januari ketika Penggugat akan mendirikan sebuah rumah bangunan di atas tanah tersebut, ternyata sudah berdiri sebuah bangunan yang didirikan oleh Tergugat, yang mana hal tersebut diakui oleh Tergugat adalah milik Tergugat dengan Sertifikat keluaran tahun 1992;
4. Bahwa Tergugat mengakui bahwa tanah dimaksud ia peroleh dari pemberian orang tuanya yang bernama Pak Mustamar, sehingga pada tahun 1992 tepatnya pada tanggal 20 Mei telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 294, seluas + 575 m2 (Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Mater Persegi), tercatat atas nama SITI AISYAH binti ROHMAN, yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Senduro, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebelah Utara: Pagar Hidup, Timur: Pagar Hidup, Selatan: Pagar Hidup, Barat Saluran Air, berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 678/IV/1992 tanggal 28 April 1992;
5. Bahwa  Penggugat sudah berkali-kali meminta kepada Tergugat agar berkenan mengembalikan tanah dan mengecek keaslian sertifikat yang dimilikinya di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang, akan tetapi Tergugat tidak pernah mau dan terkesan menyepelekannya;
6. Bahwa pada akhir tahun 2016 dengan ini Penggugat mendatangai Kantor Desa Pandansari, Kecamatan Senduro, Kabupaten Lumajang, disana Penggugat langsung menemui Kepala Desa untuk menanyakan kepastian kepemilikan tanah *a-quo*setelah itu Kepala Desa langsung memanggil para pihak diantaranya Penggugat dengan Tergugat untuk dilakukan mediasi, akan tetapi pada saat jadwal mediasi tersebut pihak Tergugat tidak menghadiri dan/atau datang memenuhi panggilan dari Kepala Desa;
7. Bahwa setelah itu Penggugat bersama anaknya mendatangi Tergugat dirumahnya, disana Penggugat bertemu langsung dengan Tergugat. Setelah itu Penggugat menanyakan terkait permasalahan tanah *a-quo*dimaksud, dari hasil pertemuan tersebut Pihak Tergugat justru menawarkan uang sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Penggugat sebagai uang ganti rugi atas tanah dimaksud. Akan tetapi pada saat itu Penggugat tidak bersedia menerima uang pemberian dari Tergugat dimaksud;
8. Bahwa dengan terus terjadinya  perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas penguasaan tanah milik Penggugat, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum,  hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut bisa terjadi karena pembuatan Sertifikat No. 294 berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas;
9. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat telah menguasai atas tanah milik Penggugat dan Tergugat telah membuat Sertifikat menjadi atas nama miliknya. Bahwa dengan terbitnya sertifikat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah sengketa tersebut kepada pihak siapapun;
10. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 294, seluas + 575 m2 (Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Mater Persegi), tercatat atas nama SITI AISYAH binti ROHMAN, yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Senduro, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebelah Utara: Pagar Hidup, Timur: Pagar Hidup, Selatan: Pagar Hidup, Barat Saluran Air, berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 678/IV/1992 tanggal 28 April 1992. Mengenai hal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku;
11. Bahwa dasar pengajuan sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat yang tertera dalam Sertifikat dimaksud adalah Konversi Bks. I/asan. C. 1580.PS.62 a.d III, untuk mengenai hal tersebut adalah persil yang tercatat dalam Buku C Desa milik Penggugat dan selama ini Penggugat tidak pernah merasa menjual/mengalihkannya kepada Tergugat, lantas kenapa Turut tergugat bisa menerbitkan Sertifikat atas nama Tergugat;
12. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik atas tanah yang sah, selain itu Turut Tergugat telah melanggar Pasal 25 PP No. 1 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:
    1. *Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah, atau meminjamkan uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan Pasal 22 ayat (1) sub. a diserahkan Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan, atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Selain surat-surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula :*
       1. *Surat Bukti Hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;*
       2. *Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.*
    2. *Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan;*
    3. *Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.*
13. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat dalam menerbitkan sertifikat tanah sengketa kepada dan atas nama tanpa melalui prosedur undang-undang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat maka Tururt Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
14. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:
    1. Kerugian Materiil

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat dari tahun 1992 sampai 2017 adalah sekitar 25 Tahun. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Tergugat sebesar Rp. 2.000.000,- X 25 Tahun adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);

* 1. Kerugian Moriil

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan sakit yang harus dirawat jalan dengan pengawasan dokter apabila diperhitungkan sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah). Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

1. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah pekarangan, seluas 260 m2(Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi) dengan Persil Desa Nomor: 62a d III  6.000 ha, tercatat atas nama AGUS Bin HIdayat,  yang terletak di Desa Pandansari, RT 003/RW 004, Kecamatan Senduro, Kabupaten Lumajang;
2. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
3. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
4. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lumajang  untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali  dan Upaya Hukum Lainya (Uitvoorbarbijvoorad).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

* + - 1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
      2. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah pekarangan, seluas 260 m2 (Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi) dengan Persil Desa Nomor: 62a d III  6.000 ha, tercatat atas nama AGUS Bin HIdayat,  yang terletak di Desa Pandansari, RT 003/RW 004, Kecamatan Senduro, Kabupaten Lumajang adalah milik Penggugat;
      3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
      4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 294, seluas +575 m2 (Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Mater Persegi), tercatat atas nama SITI AISYAH binti ROHMAN, yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Senduro, Kabupaten Lumajang, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebelah Utara: Pagar Hidup, Timur: Pagar Hidup, Selatan: Pagar Hidup, Barat Saluran Air, berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 678/IV/1992 tanggal 28 April 1992;
      5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah pekarangan, seluas 260 m2 (Dua Ratus Enam Puluh Meter Persegi) dengan Persil Desa Nomor: 62a d III  6.000 ha, tercatat atas nama AGUS Bin HIdayat,  yang terletak di Desa Pandansari, RT 003/RW 004, Kecamatan Senduro, Kabupaten Lumajang;
      6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil maupun Moril kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
      7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
      8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
      9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
      10. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara iniberpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Demikian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini kami ajukan, atas perhatian dan kebijaksanaannya kami sampaikan banyak terima kasih.

*Hormat kami,*

Kuasa Hukum Penggugat

                                            (HERI SUHARYANTO, SH. MH..)