



PUTUSAN

Nomor 444/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1.YUSDA, beralamat di Jl. Ciwaringin RT. 002 RW. 010, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.Rachmanto Srie Basuki, S.H.,S.E., M.M., Advokat pada kantor Hukum H.Rachmanto Srie Basuki, & Rekan beralamat jalan Raya Kebon Pedes No 58, Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Mei 2018;

Pembanding, semula Tergugat I;

L A W A N

Hj. Dr. DWI SANTY KUSUMANINGSIH, beralamat di Jl. Lontar No. 36 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan dalam hal ini memberi Kuasa kepada Uray Agus Suparman, S.H., Dkk, Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum "URAY & Rekan" beralamat di Jl. Sukajaya I No. 7 Tajur Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Agustus 2018,

Terbanding, semula Penggugat;

D A N



1.OMANG OPENG, beralamat di Kampung Binong RT. 04 RW. 01
Desa Iwul, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor,
Turut Terbanding I, semula Tergugat II;

2.Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jl.
Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, untuk
Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 11
Oktober 2018 Nomor :444/PEN.PDT/2018/PT BDG tentang penunjukan
Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 3 Mei 2018 Nomor
287/PDT.G/2017/PN Cbi., dan surat-surat yang bersangkutan dengan
perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan Penggugat
yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong
tanggal 26 Oktober 2018 tercatat dibawah register perkara Nomor:
287/PDT.G/2017/PN Cbi., telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik tanah yang dikenal dengan
Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3282/Cimanggis luas 6.495 m2 Surat Ukur
No. 226/Cimanggis/2013 yang merupakan pecahan dari SHM No.
2956/Cimanggis luas 7.805 m2 a/n Penggugat yang berasal dari Letter C
No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I. terletak di Kp. Sudimampir RT. 03 RW. 01
Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;
2. Bahwa, kepemilikan Penggugat atas tanah SHM No. 2956/Cimanggis luas
7.805 m2 tersebut didasarkan kepada Akta Jual Beli (AJB) No. 47/2011;
3. Bahwa keabsahan kepemilikan atas objek gugatan in casu oleh Penggugat,
telah pula dibuktikan dan diperkuat kebenarannya disamping oleh SHM-
SHM milik Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 2 (dua) di atas,
juga diperkuat oleh Surat Keterangan dari Desa Cimanggis No.
593/23/X/2017 tanggal 25 Oktober 2017;



4. Bahwa guna memanfaatkan atas tanah yang dimiliki Penggugat sebagaimana angka 1 (satu) di atas agar memiliki dan atau menghasilkan nilai ekonomis yang lebih, maka terhadap tanah SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 m² tersebut oleh Penggugat dipecah menjadi beberapa SHM yang kesemuanya a/n Penggugat :
 1. SHM No. 3281/Cimanggis luas 40 m²;
 2. SHM No. 3282/Cimanggis luas 6.495 m²;
 3. SHM No. 3283/Cimanggis luas 1.054 m²;
 4. SHM No. 3284/Cimanggis luas 176 m²;
 5. SHM No. 3285/Cimanggis luas 40 m²;
5. Bahwa pemanfaatan lahan/tanah sebagaimana dimaksud angka 4 (empat) tersebut, oleh Penggugat di atas lahan-lahan SHM tersebut telah dibangun ruko-ruko yang akan dan telah dijual kepada pihak-pihak ketiga. Khusus terhadap lahan/tanah SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 m² oleh Penggugat akan dijual kepada Pihak Ketiga lainnya yang mana sebagai wujud kesungguhannya untuk dilakukan jual beli tersebut maka telah dituangkan dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 9 Agustus 2016;
6. Bahwa terhadap lahan/tanah SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 m² tersebut oleh Pihak Ketiga akan dibangun Perumahan komersial yang dipasarkan kepada masyarakat/konsumen;
7. Bahwa selama Penggugat memiliki tanah SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 m² baik sejak dibuatnya AJB No. 47/2011, diterbitkan SHM No. 2956/Cimanggis sampai dilakukan pemecahan menjadi 5 (lima) SHM sebagaimana diterangkan pada angka 3 (tiga) di atas, kemudian dibangun ruko-ruko tidak pernah ada pihak lain yang berkeberatan ataupun mengklaim sebagai pemilik atas objek tanah milik Penggugat a quo;
8. Bahwa pada saat Pihak Ketiga melakukan pembangunan Perumahan sebagaimana angka 6 (enam) di atas dan telah terbangun beberapa unit rumah bahkan ada beberapa yang telah terjual dan dihuni oleh konsumen, secara tiba-tiba Tergugat I yang diwakili oleh kuasa hukumnya bersama orang-orang bawanya, tanpa tedeng aling-aling secara melawan hak memasang beberapa Plang di atas lahan pembangunan perumahan tersebut dan mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah tersebut dengan mendasarkan kepada SHM No. 4477/Cimanggis dh. SHM No.



149/Cimanggis luas 8.903 m2 yang berasal dari Girik Letter C No. 536, Persil 36a S.I.;

9. Bahwa atas kejadian yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana angka 8 (delapan) tersebut di atas, Pihak Ketiga yang melakukan Pembangunan Perumahan tersebut menghubungi Penggugat dan mengajukan komplaen serta meminta klarifikasi mengenai keabsahan status kepemilikan Penggugat atas tanah in casu;
10. Atas komplaen dari Pihak Ketiga tersebut, Penggugat telah memberikan penjelasan bahwa tanah yang sedang dibangun perumahan tersebut adalah memang benar tanah milik Penggugat yang diperolehnya secara sah sebagaimana yang tertuang dalam SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 m2 dan berdasarkan hasil floting dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 m2 a/n Penggugat yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 m2 yang berasal dari Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I. terletak di Kp. Sudimampir RT. 03 RW. 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor sebagaimana objek gugatan in casu;
11. Bahwa setelah dilakukan pemasangan plang-plang yang berbunyi/berisikan pengklaeman/pendakuan secara sepihak oleh Tergugat I, beberapa hari kemudian banyak orang-orang ambon yang disinyalir sebagai orang-orang suruhan dari Tergugat I mendatangi objek lahan pembangunan Perumahan Taman Gading dan melakukan ancaman untuk tidak melakukan pembangunan kepada pelaksana pembangunan perumahan;
12. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut di atas berakibat banyaknya konsumen yang membatalkan pesanannya atas rumah karena menganggap lahan/tanah yang dibangun perumahan tersebut bermasalah, bahkan Pihak Ketiga yang tengah melakukan pembangunan akhirnya menghentikan kegiatan pelaksanaan pembangunannya yang pada akhirnya pula Pihak Ketiga tersebut membatalkan PPJB-nya dengan Penggugat dengan konsekwensi Penggugat harus mengembalikan sejumlah uang yang telah diterimanya dari Pihak Ketiga dan ganti kerugian;
13. Bahwa Perbuatan Tergugat I sebagaimana yang telah diterangkan di atas, juga berakibat hilangnya kepercayaan serta pandangan negatif dari masyarakat sekitar objek gugatan kepada Penggugat yang berfikiran



tanah-tanah milik Penggugat di sekitar lokasi objek gugatan semuanya bermasalah. Hal tersebut berakibat pula hilangnya keuntungan bisnis Penggugat baik dimata konsumen Ruko juga Relasi bisnis Penggugat lainnya, terlebih Pihak Ketiga yang telah membatalkan PPJB-nya;

14. Bahwa pendakuan/pengklaeman Tergugat I secara sepihak terhadap tanah milik Penggugat in casu tidak terlepas dari peran serta Tergugat II yang telah melakukan kesalahan yang sangat besar dan fatal akibatnya. Kesalahan Tergugat II dimaksud adalah telah menunjuk objek/tanah yang salah pada saat Tergugat I melakukan pengukuran ulang terhadap tanah yang didakunya, mengingat pada saat Tergugat I akan melakukan pengukuran terhadap tanah miliknya, Tergugat II ikut hadir di lapangan dan tanpa dasar hukum yang jelas menunjuk kepada letak tanah milik Penggugat SHM No. 3282/Cimanggis yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis.

Bahwa akibat penunjukan yang salah dari Tergugat II tersebut akhirnya Tergugat I yang disaksikan oleh Turut Tergugat, melakukan pengukuran di atas tanah milik Penggugat (SHM No. 3282/Cimanggis yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis) yang akhirnya tanah milik Penggugat in casu didaku/diklaem oleh Tergugat I sebagai miliknya. Padahal sudah jelas berdasarkan hasil floting dari Kantor BPN Kabupaten Bogor SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 m² a/n Penggugat merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 m² yang berasal dari Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I. adalah benar terletak di Kp. Sudimampir RT. 03 RW. 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor sebagaimana objek gugatan in casu;

Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengaku-ngaku dan menunjuk objek gugatan in casu (SHM No. 3282/Cimanggis milik Penggugat yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis) adalah sebagai miliknya dengan mendasarkan kepada SHM No. 4477/Cimanggis dh. SHM No. 149/Cimanggis tersebut telah menimbulkan kerugian yang amat besar bagi Penggugat, sebagaimana yang telah Penggugat terangkan pada angka 8, 9, 10, 11, 12 dan 13 di atas. Oleh karenanya Tergugat II secara nyata dan sadar telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;

15. Bahwa Turut Tergugat dalam perkara in casu telah melakukan kesalahan yang juga berakibat fatal terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat



sebagai akibat adanya pendakuan oleh Tergugat I terhadap tanah milik Penggugat in casu;

Kesalahan Turut Tergugat dimaksud adalah Turut Tergugat telah salah meletakkan SHM No. 4477/Cimanggis dh. SHM No. 149/Cimanggis milik Tergugat I di atas tanah SHM No. 3282/Cimanggis yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis yang notabene milik Penggugat. Peletakan SHM milik Tergugat I di atas tanah objek gugatan in casu tersebut hanya didasarkan kepada pengakuan dan penunjukan dari Tergugat I dan Tergugat II bukan berdasarkan kepada pengecekan data yang akurat sebagaimana yang seharusnya dilakukan sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah, mengingat di atas tanah tersebut telah terbit SHM No. 3282/Cimanggis milik Penggugat yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis;

Turut Tergugat juga telah melakukan inkonsistensi terhadap Keputusannya sendiri.

Hal tersebut dibuktikan oleh suatu fakta hukum berupa SHM No. 3282/Cimanggis a/n Penggugat. Di dalam SHM No. 3282/Cimanggis tersebut dengan tegas tertuang bahwa objek gugatan in casu adalah benar milik Penggugat yang telah didasarkan kepada hasil pengecekan secara yuridis yang telah dilakukannya sebagaimana Peraturan Mengenai Pendaftaran Tanah PP No. 10 Tahun 1961;

Akan tetapi di lain waktu, Turut Tergugat juga telah meletakkan objek dimaksud (atas dasar pengakuan dan penunjukan dari Tergugat I dan II) dengan melakukan pengukuran ulang atas SHM milik Tergugat I di atas tanah SHM No. 3282/Cimanggis yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis yang notabene milik Penggugat yang berakibat Tergugat I mendaku tanah milik Penggugat in casu sebagai milik Tergugat I;

Perbuatan Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas jelas sangat merugikan Penggugat. Oleh karenanya perbuatan Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa oleh karena pengukuran ulang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah salah dan mengandung cacat hukum dikarenakan hanya didasarkan kepada pengakuan dan penunjukan sepihak dari Tergugat I dan II semata dan tidak berdasarkan kepada pengecekan yuridis serta data-data yang valid sebagaimana yang telah ditegaskan dalam PP 10 Tahun 1961, maka pengukuran ulang



dimaksud menjadi cacat hukum dan tidak sah sehingga mengakibatkan SHM No. 4477/Cimanggis dh. SHM No. 149/Cimanggis a/n Tergugat I juga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

17. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana telah diuraikan pada angka 8 sd/ 15 di atas adalah jelas-jelas telah menimbulkan kerugian yang amat besar bagi Penggugat baik materiel maupun immaterial, hal tersebut sangat bersesuaian dengan yang telah ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

18. Bahwa kerugian yang sangat besar yang telah diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas adalah kehilangan keuntungan dari bisnis propertinya, mengembalikan dana dan membayar kerugian akibat dari dibatalkannya PPJB oleh Pihak Ketiga serta hilangnya kepercayaan dari rekanan bisnis serta rusaknya kondisi tanah objek gugatan in casu sebagai akibat pembangunan rumah yang tidak diteruskan;

19. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan mengingat Pasal 1365 KUHPerdata, maka sangatlah patut, adil dan beralasan hukum serta wajar apabila kerugian materiel maupun immaterial yang diderita oleh Penggugat a quo harus dibebankan kepada Para Tergugat;

20. Bahwa oleh karena Penggugat telah sangat dirugikan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum Para Tergugat diwajibkan membayar kepada Penggugat atas kerugian-kerugian yang telah ditimbulkannya baik materiel maupun immaterial yakni sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian materiel sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) terdiri dari :

- 1) Mengembalikan uang pembatalan PPJB kepada Pihak Ketiga sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);



2) Rusaknya kondisi tanah objek gugatan in casu akibat tidak diteruskannya pembangunan perumahan yang ditaksir sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

b. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) akibat telah hilangnya kepercayaan dari rekanan bisnis, gagalnya mendapatkan keuntungan dari bisnis property di area tanah objek gugatan dan sekitarnya, pandangan negatif dari masyarakat khususnya masyarakat sekitar objek gugatan baik para penghuni ruko maupun penduduk sekitar yang kesemuanya tersebut jelas membuat depresi dan tekanan bathin yang mendalam bagi Penggugat;

21. Bahwa guna menjamin kepastian hukum serta terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut dan agar Gugatan Penggugat a quo tidak illusionir, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat I yang terletak dan berlokasi di Jl. Ciwaringin RT. 002 RW. 010 Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;

22. Bahwa apabila Para Tergugat tidak memenuhi isi putusan dalam perkara a quo, maka Penggugat mohon Para Penggugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan perkara a quo;

23. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat in casu diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna sesuai dengan Pasal 180 HIR, maka sangat beralasan hukum dijatuhkan putusan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

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

Dalam Provisi :

- Memerintahkan Tergugat I untuk mencabut plang-plang pengakuan hak yang telah dipasanginya diatas tanah objek gugatan in casu;
- Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat I yang terletak dan berlokasi di Jl. Ciwaringin RT. 002 RW. 010 Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;



Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Kp. Sudimampir RT. 03 RW. 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3282/Cimanggis luas 6.495 m² Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013 yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 m² a/n Penggugat yang berasal dari Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I.;
3. Menyatakan sah menurut hukum SHM No. 3282/Cimanggis luas 6.495 m² Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013 a/n Penggugat yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 m²;
4. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No. 47/2011 tanggal 10 November 2011 a/n Penggugat atas tanah milik adat seluas 7.805 m² dengan Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I. terletak di Kp. Sudimampir RT. 03 RW. 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan SHM No. 4477/Cimanggis dh. SHM No. 149/Cimanggis a/n Yusda luas 8.903 m² yang berasal dari Girik Letter C No. 536, Persil 36a S.I. yang didasarkan kepada hasil pengukuran ulang yang salah dan cacat hukum adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I yang terletak dan berlokasi di Jl. Ciwaringin RT. 002 RW. 010 Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat kerugian Materiel sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan Immateriel sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya untuk setiap kali keterlambatan dalam menjalankan isi putusan in casu;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara a quo;



10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara a quo menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang tercantum dalam Surat Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II;

A. DALAM EKSEPSI

I. SURAT GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL - *ERROR IN PERSONA : PLURIUM LITIS CONSORTIUM*

1. Gugatan Cacat Formil Terkait Dengan Plurium Litis Consortium: isi dalam surat gugatan Penggugat dalam Poin Nomor 1 menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dari objek sengketa, Poin Nomor 1 di sebutkan "Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3282 /Cimanggis luas 6.495 M2 Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013 yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 M2 a/n Penggugat yang berasal dari Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I terletak di Kp. Sudimampir RT.03 RW 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor.,

Namun pada Poin 5 Penggugat menyatakan Bahwa "..... Khusus terhadap lahan/tanah SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 M2 oleh Penggugat akan dijual kepada Pihak Ketiga lainnya yang mana sebagai wujud kesungguhannya untuk dilakukan jual beli tersebut maka telah dituangkan dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 9 Agustus 2016".

Bahwa obyek sengketa dalam Perkara a quo adalah SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 M2, terletak di Kp. Sudimampir RT.03 RW 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Ternyata diakui dan dituangkan dalam Surat gugatan Penggugat telah terbit PPJB No. 1 tanggal 9 Agustus 2016, maka ada kerancuan Legal Standing dalam surat gugatan Penggugat , karena dengan Penggugat menyebutkan telah terjadi PPJB



(Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Pihak Ketiga, seharusnya Pihak Ketiga ditarik sebagai Pihak dalam Perkara a quo, baik itu sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat atau Turut Tergugat. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam Pembuktian Perkara Perdata, Pasal 1866 KUH Perdata atau Pasal 164 Reglemen Indonesia yang diperbaruhi (RIB/HIR) telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata yaitu:

Bukti Surat

Bukti Saksi

Persangkaan

Pengakuan

Sumpah

Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna., Pasal 1870 KUHPerdata, “ *suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris – ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya*”

2. *Gugatan Cacat Formil Terkait Dengan Plurium Litis Consortium* :isi surat gugatan Penggugat mengandung cacat formil *error in persona*, karena kurang pihak tidak melibatkan Bank Negara Indonesia (Persero), bahwa Sertipikat Hak Milik yang disebut di Poin Nomor 8,15,16, dalam Surat gugatan Penggugat, yaitu Sertipikat (SHM) No. 4477/Cimanggis dh. SHM No.149/Cimanggis luas 8.903 M2 atas nama Tergugat I, terletak di Desa/kelurahan Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Bogor Jawa barat, yang didalihkan Penggugat dalam gugatannya pada tanggal 26 Oktober 2017, masih berada Pada Penguasaan Bank Negara Indonesia (persero) terkait Hak Tanggungan Nomor 1007/2009,. Dengan demikian, maka seharusnya ada pihak lain yang ditarik oleh Penggugat sebagai Pihak Tergugat dalam Perkara a quo. Hal tersebut merupakan kesalahan dalam suatu Surat Gugatan Penggugat, yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian



gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima; Hal ini sebagaimana Doktrin M. Yahya Harahap, S.H., "*Hukum Acara Perdata*", Sinar Grafika, hlm. 112, sebagaimana dikutip sebagai berikut :

"Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat : tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat, oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya."

3. Dalam Surat gugatan Penggugat juga TIDAK MENGIKUT SERTAKAN NOTARIS/PPAT ATAS NAMA RINASARI DWI JULI, SH. YANG HARUSNYA DIKUTKAN SEBAGAI PIHAK, bahwa SHM No.149/Cimanggis luas 8.903 M2 atas nama Tergugat I, terletak di Desa/kelurahan Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Bogor Jawa barat, dasar Balik Nama atas Pemilik sebelumnya adalah Akta Jual Beli (AJB) No. 1121/2008 tertanggal 10 November 2008 yang dibuat dihadapan Notaris.

Seperti pendapat yang dinyatakan Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 adalah karena " dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal di dudukan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap "

Selain itu disebutkan juga dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut :

"Ketidak lengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/ kesalahan subyek hukum, maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvenkel lijkverklaard."

4. Khusus Untuk Tergugat II, bahwa Penggugat dalam Surat gugatannya dalam Poin Nomor 14 menyebutkan diantaranya ".....Tergugat II ikut hadir di lapangan dan tanpa dasar hukum yang jelas menunjuk kepada letak tanah milik Penggugat SHM No. 3282/Cimanggis yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis.



Bahwa penggugat mengakui secara jelas dan terang, Tergugat II tanpa dasar hukum yang jelas menunjuk letak tanah, artinya Tergugat II tidak mempunyai kapasitas dan bukan Pihak yang berkepentingan atas obyek Sengketa. Bagaimana mungkin seseorang yang tidak mempunyai ikatan hukum / hubungan hukum kepada Penggugat dijadikan Pihak dalam berperkara, Penggugat dengan menarik Tergugat II sebagai Pihak/subyek dalam perkara a quo, dapat dikwalifisir Surat Gugatan Penggugat salah pihak dan mengandung cacat formal, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/ kesalahan subyek hukum, maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvenkel lijkverklaard".

5. Dengan demikian jelas dan terbukti surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena isi gugatan seluruhnya cacat formil sebagaimana telah diuraikan, sehingga Mohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. ISI SURAT GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*), SERTA TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM (*RECHTGROND*) YANG KUAT DAN JELAS, SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT GUGATAN (*EEN DUIDELIJKE EN BEPAALDE CONCLUSIE*) SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 8 RV

1. Bahwa jelas bahwa Penggugat TIDAK MEMAHAMI dan TIDAK MENGETAHUI aturan formil dalam suatu surat gugatan, padahal gugatan yang baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 Rv setidaknya harus memuat Identitas, *fundamentum petendil posita* dan *petitum/ tuntutan*.
2. Tetapi isi gugatan tidak hanya sekedar memuat ketiga hal pokok diatas, melainkan harus adanya kesinambungan antara *posita* dengan *petitum*, artinya jika *posita* dari gugatan saja tidak jelas, maka sudah tentu *petitum* gugatan pun akan menjadi tidak jelas, hal ini jika tetap di periksa dan di Putus oleh Majelis Hakim Yang Terhormat, akan mempunyai DAMPAK YANG MERUGIKAN bagi Tergugat I dan Tergugat II secara hukum.



3. Ada beberapa hal pokok dalam gugatan yang dilanggar oleh Penggugat dalam menyusun suatu gugatan berdasarkan hukum formil yang berlaku, sehingga dapat dikategorikan isi gugatan Penggugat TIDAK JELAS dan KABUR (*OBSCUUR LIBEL*), antara lain adalah :

3.1. Tidak jelasnya dasar hukum (*rechtgrond*) yang menjadi dalil gugatan Penggugat;

Bahwa tidak jelasnya dasar hukum (*rechtgrond*) yang menjadi dalil gugatan Penggugat dapat dilihat dari posita dalam gugatan antara satu dengan yang lain tidak berkesinambungan dan kabur.

Dalam Posita Surat Gugatan Penggugat yang didasarkan atas obyek Tanah dengan SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 M2, terletak di Kp. Sudimampir RT.03 RW 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, sama sekali tidak dijelaskan dari mana Obyek Sengketa yang dijadikan Dasar gugatan di peroleh /dibeli, Asal usul obyek sengketa yaitu sebidang tanah SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 M2 tidak jelas dan tidak terang.

3.2. Disamping itu dalam Poin Nomor 2 Posita Surat Gugatan hanya menyebutkan Kepemilikan atas tanah SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 M2 didasarkan atas Akta Jual Beli (AJB) No. 47/2011. Tanpa menyebutkan Instansi mana/ Notaris/PPAT Siapa yang menerbitkan AJB tersebut. sama sekali tidak dituangkan dalam Posita Gugatan.

Dengan demikian terbukti bahwa dikarenakan ada ketidakjelasan dan kekaburan dari dasar hukum (*rechtgrond*) dalam gugatan Penggugat, maka dasar fakta (*feitelijke grond*) menjadi kabur dan tidak jelas pula dan hal ini berpengaruh pula pada objek dan tuntutan dan petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut, sehingga gugatan Penggugat TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL SUATU GUGATAN (*EEN DUIDELIJKE EN BEPAALDE CONCLUSIE*). Hal ini sesuai dengan apa yang ditegaskan dalam Yuriprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1145 K/Pdt/1984 kaidah hukumnya sebagai berikut :



“Sepintas lalu, uraian dalil gugatan dianggap jelas dan dapat dimengerti, akan tetapi dalam uraian selanjutnya terdapat kekaburan, karena tidak dijelaskan secara tegas dasar hukum. Kekaburan semakin bertambah, oleh karena itu, secara formil Penggugat perlu memperjelas dan mempertegas gugatannya”

Diperkuat pula dengan Doktrin M. Yahya Harahap, S.H., “Hukum Acara Perdata”, Sinar Grafika, Hal. 449, seperti dikutip sebagai berikut:

“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)”

3.3. Bahwa kemudian dalam Poin Nomor 3 dinyatakan adanya Surat Keterangan dari Desa Cimanggis No. 593/23/X/2017 tanggal 25 Oktober 2017, kemudian Penggugat mengajukan Surat Gugatan pada Pengadilan Negeri Cibinong Pada Tanggal 26 Oktober 2017,. Hanya selisih 1 (satu) hari antara Surat Keterangan dari Desa Cimanggis dengan Pengajuan Surat Gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong. Terkesan bahwa Penggugat memaksakan gugatannya untuk menuntut Tergugat, Tergugat II dan Turut Tergugat.

Yang menjadi sangat tidak jelas adalah Surat Keterangan yang di tuangkan dalam Posita Gugatan Penggugat tidak menerangkan Perihal Apa Surat Keterangan tersebut, dan siapa yang menerbitkan Surat Keterangan tersebut, karna hanya disebutkan “dari Desa Cimanggis”.

3.4. Tidak jelasnya objek sengketa dalam gugatan Penggugat; Sebagaimana telah Tergugat I dan Tergugat II jelaskan sebelumnya, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah obyek sebidang tanah SHM No. 3282/Cimanggis seluas 6.495 M2, pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 M2, Namun dalam Surat Gugatan Penggugat sama sekali tidak dijelaskan batas-batas atas obyek sengketa, _



Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April menyatakan :” Karena dalam Surat Gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima,.

Begitu juga dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984, menyatakan “ gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.

Diperkuat pula dengan Doktrin M. Yahya Harahap, S.H., “Hukum Acara Perdata”, Sinar Grafika, Hal. 448, seperti dikutip sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)”

3.5. Karena tidak jelasnya dasar hukum (*rechtgrond*) dan objek sengketa, maka berdampak pada tidak jelasnya Petitum gugatanPenggugat.

Karena kekaburan dan ketidakjelasan, maka tepat apabila gugatan Penggugat dinyatakan cacat formil, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

Mohon semua dalil-dalil dan bukti-bukti sebagaimana diuraikan pada Eksepsi tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Atas Pokok Perkara ini.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang nyata-nyata diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II.

ALASAN-ALASAN PENOLAKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT

1. ALASAN PENOLAKAN PERTAMA (I)

1. Bahwa Obyek Perkara a qua yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3282 /Cimanggis luas 6.495 M2 Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013 yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805



M2 a/n Penggugat yang berasal dari Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I terletak di Kp. Sudimampir RT.03 RW 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor. Tidak mendasar dan tidak jelas. Terkait dengan batas-batas obyek sengketa.

2. Penggugat mendalilkan dalam gugatannya Poin Nomor 1 selaku pemilik tanah yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3282 /Cimanggis luas 6.495 M2 Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013 yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 M2 a/n Penggugat yang berasal dari Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I terletak di Kp. Sudimampir RT.03 RW 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor., tanpa di jelaskan dengan terang dan jelas, dari mana / dari siapa Penggugat membeli, kemudian dalam Poin Nomor Nomor 2 Penggugat dalam gugatannya juga tidak menyebutkan Proses Penerbitan Sertipikat, hanya menyebutkan tanah SHM No. 2594/Cimanggis luas 7.805 M2 didasarkan kepada Akta Jual Beli (AJB) No.47/2011. Tanpa menyebutkan AJB tersebut di terbitkan oleh siapa/instansi mana ? dan tanggal Penerbitan AJB juga tidak dijelaskan.

3. Fakta bahwa, Tergugat I adalah Pemilik tanah dengan Sertipak Hak Milik (SHM) Nomor 149/4477/78 GS. 78. NIB 07617 seluas 8.903 M2, yang berasal dari Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1121/2008 tanggal 10 November 2008 yang di buat dihadapan Notaris/PPAT Risnawati Dwi Juli,SH. Notaris yang beralamat di Bogor. atas jual beli antara Tergugat I sebagai (Pembeli) dengan Drs. Bustaman Isa (Bustaman Isa) sebagai (Penjual).

Bahwa obyek sengketa dalam surat gugatan Penggugat yang mendasarkan pada sebidang tanah dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3282 /Cimanggis luas 6.495 M2 Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013, faktanya menumpang dan menindih Tanah milik Tergugat I. yang sampai saat ini sebidang tersebut, fisik masih dikuasi oleh Tergugat I.

4. Bahwa berdasarkan atas data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Sertipikat Hak Milik No. Milik (SHM) No. 3282 /Cimanggis luas 6.495 M2 Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013 yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 M2



a/n Penggugat yang berasal dari Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I.

Adapun Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 149/4477/78 GS. 78. NIB 07617 seluas 8.903 M2, atas nama Tergugat I berada di Persil No. 36a.SI dan 29.D.I

Jelas karena ada perbedaan Nomor Persil, maka tentu beda Letak lokasi tanah. dengan sendirinya gugatan penggugat salah tempat dan merupakan gugatan yang cacat sehingga tidak ada dasar hukum untuk diterima sebagai surat gugatan yang memenuhi unsur-unsur dalam Hukum Acara Perdata;

5. Semakin Nyata dan Terang bahwa obyek sengketa sesungguhnya adalah milik Tergugat I dengan adanya sidang lapangan Majelis Hakim/ pemeriksaan lapangan pada hari Kamis tanggal 2 Oktober 2014 atas Perkara Perdata Nomor 150/Pdt.G/2013/PN.Cbn. Perkara Perdata antara Ahli Waris melawan Tergugat I, dengan obyek sengketa yang sama dengan obyek sengketa yang digugat dalam perkara a quo, pada Pengadilan Negeri Cibinong yang diputus pada tanggal 12 November 2014, bahwa atas dasar Produced By An Autodesk Educational Product, bahwa terbukti tidak terbantahkan obyek sengketa berdasarkan atas data dan fakta milik Tergugat I.
6. Jelas bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang yang di tuangkan dalam Surat Gugatan penggugat Poin Nomor 14 alinia ke (3). Bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II khususnya Tergugat I di katakan melakukan perbuatan melawan hukum, Sedangkan dengan memasang Plang yang dilakukan Tergugat I adalah demi kepentingan Hak Perdata Tergugat I, dimana Tanah Hak Milik Tergugat I SHM Nomor 149/4477/78 GS. 78. NIB 07617 seluas 8.903 M2, tanpa sepengetahuan dan seizin Tergugat I telah di bangun beberapa Perumahan oleh Penggugat.
7. Bahwa Penggugat dalam Surat gugatannya cenderung menuduh tanpa alasan dan dalil jelas Tergugat I melakukan penyerobotan tanah, tanpa menelusuri dari mana/ dengan siapa Penggugat mengadakan/melakukan Jual beli atas obyek yang disengketakan.



8. Bahwa Penggugat seharusnya menggugat pihak-pihak yang telah menjual sebidang tanah yang terakhir diketahui tanah dengan SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 M2 didasarkan atas Akta Jual Beli (AJB) No. 47/ 2011, kemudian di pecah menjadi 5 bidang, yang diantaranya SHM No. 3282/Cimanggis luas 6.495 M2. Bukan kepada Tergugat I dan Tergugat II , yang secara langsung di rugikan hak keperdataan dengan terbitnya SHM No. 3282/Cimanggis luas 6.495 M2, yang secara letak seharusnya tidak di lokasi tanah milik Tergugat I.
9. Kejanggalan tersebut sangat tidak mungkin untuk bisa diterima oleh akal sehat Tergugat I dan Tergugat II , karena Penggugat yang merasa sebagai pemilik sebidang tanah yang kemudian menumpang dan menindih obyek/tanah Tergugat I seharusnya setelah mengetahui ada pemilik lain, maka sudah sepantasnya penggugat untuk langsung memberitahukan kepada Penjual asal bukan melakukan tuntutan kepada Tergugat I dan Tergugat II.
10. Bahkan yang membuat tidak masuk akal penggugat dalam surat gugatannya sama sekali tidak menyebutkan siapa Penjual asal tanah yang terakhir diketahui Sertipikat Hak Milik No. 3282/Cimanggis luas 6.495 M2 yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis, dan yang lebih mengherankan nama Notaris/PPAT yang menerbitkan AJB sama sekali tidak disebut... timbul pertanyaan dari Para Tergugat ada apa dibalik semua ini...?
11. Bahwa gugatan penggugat dengan tanpa dasar hukum dan dalil yang jelas, adalah surat gugatan yang hanya mengada-ada, karena penggugat panik, ternyata sebidang tanah yang telah dikomersialkan menumpang dan menindih milik Tergugat I, sehingga Penggugat berniat menunjukkan kepada pihak Ketiga bahwa sebidang tanah Milik dengan SHM No. 3282/Cimanggis luas 6.495 M2, masih proses di Pengadilan, dengan pertimbangan menghindari klaim/tuntutan dari pihak Ketiga. Jelas sekali maksud dan tujuan Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II.
12. Bahwa obyek sengketa SHM Nomor 149/4477/78 GS. 78. NIB 07617 seluas 8.903 M2 yang diajukan gugatan oleh Penggugat, pernah diajukan gugatan oleh Ahli Waris pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan Nomor Perkara 150/Pdt.G/2013/PN.Cbn. yang



diputus pada tanggal 12 November 2014, dan sudah inkrah
(berkekuatan hukum tetap)

Dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat IV dan Turut Tergugat III
tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sebesar
Rp.....

Kemudian Pertimbangannya pada halaman 45 alinia (3)
disebutkan : “ Menimbang, bahwa sesuai fakta persidangan dari
hasil pemeriksaan setempat ternyata didalam area tanah obyek
sengketa terdapat tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Pihak
Ketiga selain Para Penggugat dan Pihak Para Tergugat maupun
Pihak Turut Tergugat dan Pihak Ketiga tersebut tidak dikutsertakan
sebagai pihak yang digugat oleh Para Penggugat dalam Surat
Gugatan”

13. Jelas bahwa obyek sengketa adalah Milik sah Tergugat I, sehingga
tidak ada Dasar Hukum dan dalil yang kuat, Penggugat mendalilkan
dalam surat gugatannya bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat
melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

2. ALASAN PENOLAKAN KEDUA (II)

2.1. Penggugat tidak dapat menunjukkan letak kesalahan dan kelalaian
yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara a quo,
Penggugat dalam gugatannya tidak jelas, hanya meminta
pertanggungjawaban kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut
Tergugat untuk membayar ganti rugi. Tentu Para Tergugat menolak
tegas untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, karena sesuai
dengan fakta, tidak terbukti ada kesalahan dan kelalaian yang
dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II,.

Penggugat menuntut perbuatan melawan hukum dengan tidak
menggunakan logika dan akal sehat, jika memang benar bahwa
Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum,
logika dari mana yang dijadikan dasar, Tergugat I dan Tergugat II



melakukan perbuatan di Tanah bersertipikat yang secara hukum milik sah dari Tergugat I. Justru Penggugat secara sewenang-wenang dan melanggar hak keperdataan Tergugat I, dengan tanpa hak dan melawan hukum telah memperjual belikan tanah yang bukan milik Penggugat.

2.2. Penggugat berusaha untuk mengaburkan fakta hukum Secara sembarangan tanpa fakta, bukti dan dasar hukum yang jelas telah menuduh dan menuntut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi.

3. ALASAN PENOLAKAN KETIGA (III)

GUGATAN PENGGUGAT DIDASARI ASUMSI

3.1. Ketidakpastian dan ketidakjelasan dalam Surat Gugatan anehnya dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, bahwa seharusnya Penggugat mengetahui dan memahami secara hukum, jika tidak diketahui dengan jelas penyebab kerugian penggugat bagaimana mungkin Penggugat menuduh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat melakukan kesalahan dan kelalain berikut menuntut ganti rugi.

Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya HANYA atas dasar ASUMSI, BUKAN BERDASARKAN FAKTA FAKTA DAN ALAT BUKTI.

4. ALASAN PENOLAKAN KEEMPAT (IV)

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DITUDUHKAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT I dan TERGUGAT II TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA,

4.1. Pasal 1365 KUH Perdata yang diberlakukan Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

4.2. Adanya suatu perbuatan : perbuatan melawan hukum diawali dari suatu perbuatan baik itu berbuat secara aktif, maupun berbuat secara pasif. Dalam perkara a quo, perbuatan melawan hukum yang dituduhkan pada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, harus



dibuktikan perbuatan aktif dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, sehingga Penggugat merasa dirugikan. Unsur pertama dari perbuatan melawan hukum ini yang tidak dapat dijelaskan secara rinci oleh Penggugat dalam gugatannya.

4.3. Perbuatan tersebut melawan hukum : karena tidak ada suatu perbuatan aktif yang dapat dijelaskan oleh Penggugat, maka tidak dapat dikatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

4.4. Adanya kesalahan dari pihak pelaku : ada syarat perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata terkait unsur ketiga ini, yaitu harus adanya kesalahan dalam perbuatan tersebut, baik itu karena kesengajaan maupun kelalaian. Setiap kesalahan yang dilakukan belum tentu dapat dimasukkan sebagai kategori melawan hukum, artinya perbuatan melawan hukum sudah pasti mengandung unsur kesalahan didalamnya.

Para tergugat melakukan pemasangan Plang-plang diatas lahannya sendiri yang dimiliki dengan cara yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku.

4.5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian : setiap kerugian yang timbul, pasti tidak mungkin tidak ada penyebabnya, artinya timbulnya kerugian harus ada penyebab yang dapat dijelaskan dan dibuktikan secara faktual. Dalam isi surat gugatan Penggugat tidak ada kejelasan dan bukti yang konkrit bahkan cenderung tidak mendasar.

4.6. Artinya disesuaikan dengan fakta dan bukti, tidak ada unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata yang membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II /para tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Salah satu tidak terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat, maka secara hukum harus dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum.

**5. ALASAN PENOLAKAN KELIMA (V) TERHADAP KERUGIAN MATERIIL,
IMMATERIIL DAN UANG PAKSA (DWANGSOM)
PENOLAKAN TERHADAP KERUGIAN MATERIIL**



TUNTUTAN GANTI RUGI MATERIIL SEBESAR RP. 11.000.000.000,-
TIDAK JELAS SEMATA-MATA BERUSAHA MENGAMBIL
KEUNTUNGAN DARI GUGATAN YANG TIDAK JELAS

5.1. Bahwa ParaTergugat menolak tuntutan ganti rugi materiil Penggugat yang tidak jelas dan tidak berdasarkan dengan hukum. Yang dituntut oleh Penggugat sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar Rupiah) lagi-lagi didasari atas hasil asumsi yang dilakukan Penggugat, sebagaimana telah Tergugat I dan Tergugat II jelaskan bahwa Gugatan penggugat tidak ada dasar hukumnya, kabur tidak jelas dan mengada-ada,

Seharusnya dalam tuntutan ganti rugi Materiil dijelaskan secara rinci dan dibuktikan secara detail, kerugian-kerugian yang diderita penggugat, Anehnya dalam tuntutan ganti rugi Materiil perkara A quo sama sekali tidak dijelaskan. Maka sudah sepantasnya secara hukum tuntutan ganti rugi Materiil oleh Penggugat harus ditolak/tidak dikabulkan..

PENOLAKAN TERHADAP KERUGIAN IMMATERIIL

5.2. Terkait dengan tuntutan ganti rugi immateriil yang didalilkan oleh Penggugat, karena apa yang menjadi alasan Penggugat menuntut sampai dengan Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) Hal ini bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 550 K/SIP/1979, kaidah hukumnya sebagai berikut :
"ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima kalau tidak ada rincian kerugian-kerugian yang diderita".

5.3. Dalam surat gugatannyaPenggugattidak hanya TIDAK MAMPU menjelaskan serta menguraikan secara jelas kerugian-kerugian dan apa yang menjadi dasar dari surat gugatan aquo sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi Penggugat juga TIDAK DAPAT MEJELASKAN secara terang dan terperinci, sehingga menyebabkan gugatan tersebut kabur dan tidak jelas (akibat cacat formil dalam gugatan Penggugat), maka sudah seharusnya Majelis Hakim untuk MENOLAK surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya gugatan PenggugatTIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD). hal tersebut tepat dilakukan karena didukung dan



ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, seperti dikutip sebagai berikut :

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 121 K/PDT/1983, kaidah hukumnya sebagai berikut :

“Dasar dalil gugatan, bertitik tolak dari perjanjian 11 November 1988 berupa pinjaman, berupa pinjaman uang pembayaran dengan cengkih kering sebesar 1000 Kg atau dengan uang sebesar 10 juta.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.492 K/SIP/1970 tanggal 16 (enam belas) Desember 1970, kaidah hukumnya sebagai berikut :

“Gugatan ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 550 K/SIP/1979 tanggal 8 (delapan) Mei 1980, kaidah hukumnya sebagai berikut :

“petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 177 K/SIP/1971 tanggal 2 (dua) Juni 1971, kaidah hukumnya sebagai berikut :

“gugatan atas ganti rugi yang tidak dapat dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

PENOLAKAN TERHADAP UANG PAKSA (DWANGSOM)

5.4. Karena tidak jelasnya gugatan Penggugat yang cacat formil dan tidak pantas nya tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil Penggugat, maka begitu pula terhadap uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat.

6. ALASAN PENOLAKAN KEENAM (VI) TERHADAP SITA JAMINAN

6.1. Bahwa patut pula apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong untuk MENOLAK TUNTUTAN Penggugat dalam gugatannya yang cacat terkait dengan Sita Jaminan (conservatoir beslag) benda



bergerak milik Tergugat I sebagaimana nomor 23 surat gugatan, karena hal ini TERLALU ABSTRAK dan TIDAK JELAS serta TIDAK MEMPUNYAI ALASAN HUKUM yang kuat untuk dikabulkan.

6.2. Menurut Tergugat I, permohonan sita yang diajukan oleh Penggugat juga tidak memenuhi syarat-syarat dalam ketentuan Pasal 227 HIR sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Pasal 227 HIR

harus adanya sangkaan yang beralasan bahwa seseorang yang berutang sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya; dan barang yang disita merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita.”

6.3. Berhubungan dengan Putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu dan provisi SANGAT PATUT UNTUK TIDAK DIKABULKAN dan TIDAK DITERIMA, karena tidak ada alasan dan dasar hukum yang jelas untuk mengabulkannya.

6.4. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatannya tidak dapat diterima (niet on vakelijk verklaard).

6.5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II berpendapat adil dan pantas apabila Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara ini.

BAHWA BERDASARKAN HAL-HAL YANG TELAH Tergugat I dan Tergugat II URAIKAN DI ATAS, MOHON KIRANYA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT DALAM PERKARA A QUO UNTUK MEMBERIKAN PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat, dan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima karena Gugatan Error in Persona;
3. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat, dan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima karena Gugatan Tidak Jelas/Obscuur Libel



4. Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vakelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa setelah dicermati dalil gugatan Penggugat dalam perkara aquo merupakan gugatan perbuatan melawan hukum tentang penguasaan dan kepemilikan tanah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2956/Cimanggis luas 7805 M2 awalnya berasal dari bekas tanah milik adat letter C. no. 1640 Persil 10.S.I yang kemudian telah dilakukan pemecahan Sertifikat menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3281/Cimanggis luas 40 m2, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3282/Cimanggis luas 6.495 M2, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3282/Cimanggis luas 1054 M2, Hak Milik (SHM) No. 3284/Cimanggis luas 76 M2 dan Hak Milik (SHM) No. 3285/Cimanggis luas 40 M2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan diatas lokasi bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3282/Cimanggis dipasang plang oleh Tergugat I dan mengakui sebagai pemilik tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4477/Cimanggis/dh. SHM. 149/Cimanggis luas 8903 m2 semula berasal dari bekas tanah milik adat letter C. No. 536 persil 361.S.I. Kemudian dilanjutkan dengan penunjukan batas yang dilakukan oleh Tergugat II pada saat dilakukan pengukuran ulang diatas tanah obyek sengketa tanpa dasar hukum yang jelas sehingga melanggar hukum yang imbasnya merugikan Penggugat; Quad non apa yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya permasalahannya aquo



tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat mengingat Turut Tergugat sebagai instansi pelayanan public di bidang pertanahan khususnya di Wilayah Kabupaten Bogor tupoksinya hanya sebatas pencatat administrasinya yang nota bene tidak ada hubungan hukum dengan penguasaan fisik bidang tanahnya;

Bahwa dikarenakan pokok permasalahan aquo berawal penguasaan bidang tanahnya maka sudah sepatutnya apa bila Turut Tergugat mohon kepada majelis Hakim yang mengadili perkara aquo mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak/partaj.

3. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat sebagaimana didalilkan pada posita poin 14 pada prinsipnya mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3282/Cimanggis seluas 6495 M2 merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 2956/Cimanggis yang awalnya berasal dari Letter C. No. 1640 Persil No. 10. S.I berdasarkan hasil plotting letaknya benar di Kp. Sudi Mampir Rt. 03/01 Desa Cimanggis Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor; Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Penggugat bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2956/Cimanggis maupun Sertifikat Hak Milik No. 3282/Cimanggis seluas 6495 M2 yang merupakan sebagian hasil pemedaannya diawali dengan pelaksanaan pengukuran oleh Turut Tergugat kemudian terhadap hasil pengukuran tersebut untuk memberikan kepastian hukum tentang letak tanahnya telah dilakukan pemetaan di Peta Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997;

4. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas gugatan Penggugat yang didalilkan pada posita poin 15 yang selengkapnya mendalilkan sebagai berikut kutip :

“ Bahwa Turut Tergugat dalam perkara in casu telah melakukan kesalahan yang juga berakibat fatal terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat adanya pendakuan oleh Tergugat I terhadap tanah milik Penggugat in casu;

Kesalahan Turut Tergugat dimaksud adalah, Turut Tergugat telah salah meletakkan SHM No. 4477/Cimanggis dh. SHM No. 149/Cimanggis milik Tergugat I diatas tanah SHM No. 3282/Cimanggis yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis yang notabene milik Penggugat. Peletakan



SHM milik Tergugat I diatas tanah objek gugatan in casu tersebut hanya didasarkan kepada pengakuan dan penunjukan dari Tergugat I dan Tergugat II bukan berdasarkan kepada pengecekan data yang akurat sebagaimana yang seharusnya dilakukan sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah, mengingat diatas tanah tersebut telah terbit SHM No. 3282/Cimanggis milik Penggugat yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis; Turut Tergugat juga telah melakukan inkonsistensi terhadap keputusannya sendiri.

Hal tersebut dibuktikan oleh suatu fakta hukum berupa SHM No. 3282/Cimanggis a/n Penggugat. Di dalam SHM No. 3282/Cimanggis tersebut dengan tegas tertuang bahwa objek gugatan in casu adalah benar milik Penggugat yang telah didasarkan kepada hasil pengecekan secara yuridis yang telah dilakukannya sebagaimana Peraturan mengenai Pendaftaran Tanah PP No. 10 Tahun 1961; Akan tetapi dilain waktu, Turut Tergugat juga telah meletakkan objek dimaksud (atas dasar pengakuan dan penunjukan dari Tergugat I dan II) dengan melakukan pengukuran ulang atas SHM milik Tergugat I diatas tanah SHM No. 3282/Cimanggis yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis yang notabene milik Penggugat yang berakibat Tergugat I mendaku tanah milik Penggugat in casu sebagai milik Tergugat I."Bahwa dalil gugatan pada posita aquo tidak berdasar pada hukum sehingga tidak ada relevansinya mengingat Turut Tergugat dalam melaksanakan pengukuran ulang berdasarkan Penunjukan batas yang dilakukan oleh Tergugat II yang mewakili Tergugat I berdasar pada Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo.Pasal 19 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997.Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 sebagai berikut :

Pasal 18

(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang



bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 sebagai berikut :

Pasal 19

- (1) Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - a. pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau
 - b. pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.
- (2) Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik.



- (3) Dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penunjukan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain.
- (4) Dalam hal tanda batas yang sudah terpasang ternyata tidak sesuai dengan hasil penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon pengukuran dan pemegang hak yang bersangkutan memindahkan tanda batas tersebut sesuai dengan batas yang telah ditetapkan.
- (5) Penetapan batas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).
- (6) Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201A).
- (7) Penataan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas.

Bahwa pelaksanaan pengukuran yang dilakukan oleh Turut Tergugat atas penunjukan batas dari Tergugat II namun demikian dikarenakan ada keberatan serta complain dari pihak penggugat pada saat dilaksanakan pengukuran dan mengingat batas-batas tanah yang tertuang Gambar Situasi tidak sesuai lagi dengan keadaan fisik yang sebenarnya maka Turut Tergugat belum dapat mengembalikan batas dan/atau melakukan penetapan batas sehingga Peta Ploting yang diterbitkan oleh Turut Tergugat berdasarkan pada hasil pengukuran penunjukan batas yang dilakukan oleh Tergugat II;

5. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas gugatan Penggugat pada posita poin 16 dan tuntutan dalam pokok perkara petitum poin 5 yang intinya menyatakan SHM. No. 4477/Cimanggis dh. SHM. No. 149 Cimanggis an. Yusda agar dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum; dikarenakan Turut Tergugat dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat inlitis telah sesuai dengan ketentuan yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara



Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sehingga telah sesuai dengan azas Legalitas dan tidak melanggar hukum;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 3 Mei 2018 Nomor 287/Pdt.G/2017/PN.Cbi, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Kp. Sudimampir RT. 03 RW. 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3282/Cimanggis luas 6.495 m2 Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013 yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 m2 a/n Penggugat yang berasal dari Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I.;
3. Menyatakan sah menurut hukum SHM No. 3282/Cimanggis luas 6.495 m2 Surat Ukur No. 226/Cimanggis/2013 a/n Penggugat yang merupakan pecahan dari SHM No. 2956/Cimanggis luas 7.805 m2;
4. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No. 47/2011 tanggal 10 November 2011 a/n Penggugat atas tanah milik adat seluas 7.805 m2 dengan Letter C No. 1640 Persil No. 10 kelas S.I. terletak di Kp. Sudimampir RT. 03 RW. 01 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan SHM No. 4477/Cimanggis dh. SHM No. 149/Cimanggis a/n Yusda luas 8.903 m2 yang berasal dari Girik Letter C No. 536, Persil 36a S.I. yang didasarkan kepada hasil pengukuran ulang yang salah dan cacat hukum adalah tidak memiliki kekuatan hukum;



6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara a quo;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp. 1.831.000,- (satu juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor : 287/Pdt.G/2017/PN Cbi. tanggal 15 Mei 2018, yang dibuat oleh Drs Junaedi, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa H.Rachmanto Srie Basuki, S.H.,S.E., M.M., Advokat pada kantor Hukum H.Rachmanto Srie Basuki, & Rekan beralamat jalan Raya Kebon Pedes No 58, Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor Kuasa Hukum Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 3 Mei 2018 Nomor 287/Pdt.G/2017/PN Cbi. dan telah diberitahukan kepada :

- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Mei 2018,
- Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 6 April 2018,
- Turut Terbanding II semula Turut Terbanding pada tanggal 28 Mei 2018

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I melalui kuasanya H Rachmanta Srie Basuki , S.H, S.E.M.M Sodikin Nasrur Rohman, S.H. M.H Firmansyah Adnan, S.H Adi Atmaka, S.H Advokat dan Konsultan hokum pada kantor H Rachmanta Srie Basuki & rekan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Mei 2018 telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 24 Juli 2018 memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 06 Agustus 2018,
- Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 31 Juli 2018,
- Turut Terbanding II semula Turut Terbanding pada tanggal 25 Juli 2018

Menimbang, bahwa Terbanding , semula Penggugat melalui kuasanya Uray Agus Suparman, S.H., Dkk, Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum "URAY & Rekan" beralamat di Jl. Sukajaya I No. 7 Tajur Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Agustus 2018, telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 15 Agustus 2018 tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 27 Agustus 2018;



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 24 Juli 2018 telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding, semula Tergugat I dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2018, masing-masing pada tanggal 6 Juni 2018 kepada Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding semula tergugat I, tanggal 24 Juli 2018 telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Juli 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 24 Juli 2018, yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding I semula Tergugat I terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut di atas Judex Factie Tingkat Pertama telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai kurang pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa yang menjadi pokok permasalahan/perkara ini awalnya adanya jual beli tanah (objek perkara) antara Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli dan Ibu Yossy sebagai penjual, yang mana dalam perkara ini Terbanding semula Penggugat tidak menyertakan Ibu Yossy sebagai pihak Tergugat, padahal posisinya sangat penting untuk menilai sah atau tidaknya Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa dengan tidak ditariknya pihak ketiga yaitu Bank, pihak ketiga dan Sdr. Sejahtera Abadi Surbakti serta Sdr. Mohammad Arif) sebagai pihak dalam perkara ini, maka jelas gugatan Terbanding semula Penggugat tidak lengkap atau kurang pihak. Dengan demikian sudah sepatutnya dan sepatutnya putusan Judex Factie Tingkat Pertama



untuk dibatalkan atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima oleh Judex Factie Tingkat Banding

- Bahwa judex Factie Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hal ini dikarenakan gugatan dari Pembanding tidak disebutkan batas – batasnya, hal ini menyebabkan Judex Factie tingkat Pertama memutus perkara didasarkan keterangan saksi – saksi maupun bukti surat dan tidak berdasarkan fakta dilapangan dan menilai benar tidaknya obyek perkara dengan batas – batasnya.
- Bahwa pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama tersebut diatas, Pembanding semula Tergugat I menolak dengan tegas, seharusnya pihak Desa mengetahui lokasi tanah sebagai syarat untuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, karena lokasi tanah yang dimaksud berada di wilayah Desa tersebut dan Bank Negara Indonesia (BNI) mengetahui lokasi tanah tersebut yang dipasang hak tanggungan dan telah dipasang plang tetapi dicabut oleh masyarakat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut

Mengadili :

- Menerima seluruh Memori Banding dari Pembanding seluruhnya;
- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat I dan seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 Agustus 2018 yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut

- Bahwa Pembanding menganggap pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Cibinong telah salah dalam menerapkan hukum



berkaitan dengan pertimbangan hukumnya pada bagian eksepsi, mengenai tidak dilibatkannya pihak-pihak lain dalam gugatan in casu oleh Terbanding I semula Penggugat ;

- Bahwa sebagaimana fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan Tingkat Pertama, pihak-pihak yang sudah Terbanding II Penggugat ajukan sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sudah tepat dan benar sesuai dengan kapasitas dan kualitasnya ;
- Bahwa oleh karena dalil-dalil Pembanding selebihnya dalam Memori Bandingnya a quo hanya merupakan pengulangan semata dan telah pula terjawab serta terbantahkan kebenarannya oleh Terbanding I dan tidak terbukti kebenarannya, maka Terbanding I menganggap tidak perlu lagi untuk menanggapi lebih jauh ;

Memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis yang memeriksa perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Pembanding untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemohon Banding untuk seluruhnya ;
2. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Kontra Memori Banding dari Terbanding I ;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Register Perkara Nomor : 287/Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 3 Mei 2017 ;
4. Membebaskan biaya perkara yang ditimbulkan dalam Tingkat Banding kepada Pemohon Banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan a quo, seluruh alasan - alasan keberatan baik yang dimuat dalam memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 3 Mei 2018 Nomor 287/Pdt.G/2017/PN Cbi., memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa memori banding tersebut adalah



berupa pengulangan dan telah dipertimbangkan secara benar dan tepat oleh Hakim tingkat pertama, karena itu Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Tergugat I, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 3 Mei 2018 Nomor 287/Pdt.G/2017/PN Cbi., beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat I berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang peradilan banding dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan ;

M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut ;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 3 Mei 2018 Nomor 287/Pdt.G/2017/PN Cbi., yang dimohonkan banding;

Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 12 Desember 2018 oleh kami, **H. ARIF SUPRATMAN, S.H., M.H.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, **BERLIN DAMANIK, S.H. M.Hum** dan



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

NELSON PASARIBU, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 444/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tanggal 11 Oktober putusan tersebut pada hari Senin. tanggal 17 Desember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ny.Deni Setiani, S.H.** Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya ,-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

BERLIN DAMANAİK, S.H. M.Hum

H. ARIF SUPRATMAN, S.H., M.H.

NELSON PASARIBU, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ny. Deni Setiani, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Materai Putusan Rp. 6.000,00,-
- Redaksi /putusan Rp. 5.000,00,-
- Pemberkasan Rp. 139.000,00,-

Jumlah

..... **Rp.150.000,00,-**

(Seratus lima puluh ribu rupiah)