



PUTUSAN
Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. BUMI MAKMUR LESTARI, berkedudukan di Jalan Ciomas Raya No. 1 Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor yang diwakili oleh WIJAYA PANGESTU selaku Direktur Utama sesuai dengan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor 35 tanggal 8 April 2017, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. ALI YUNUS, SH., ANDI HAKIM YUNUS EKA PUTRA, SH., WELLY SIDHARTA, SH. dan PUTRI SOFIANI DANIAL, SH. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "YUNUS & REKAN" beralamat di Jalan T.M.P. Taruna No.16 Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 03 Februari 2020 dalam Register Nomor : 118/SK.Pdt/2020/PN.Cbi, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT**;

----- **L A W A N** : -----

1. **SITI NURJANAH**, bertempat tinggal di Jalan Pagelaran Rt.003 Rw.004 Desa Padasuka Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I**;
2. **ASEP BUDIANA**, bertempat tinggal di Kampung Bojong Rt.002 Rw.004 Desa Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II**;
3. **JAENATUN FITRIA**, bertempat tinggal di Jalan Pagelaran Rt.003 Rw.004 Desa Padasuka Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT III**;
4. **ARDIAN AFRIATNA**, bertempat tinggal di Jalan Pagelaran Rt.003 Rw.004 Desa Padasuka Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT IV**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **SAEPUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Ciapus Rt.003 Rw.002 Desa Sukamakmur Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT V**;
6. **UTANG**, bertempat tinggal di Kampung Ciapus Rt.003 Rw.002 Desa Sukamakmur Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT VI**;
7. **SAMSUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Ciapus Rt.003 Rw.002 Desa Sukamakmur Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT VII**;
8. **ISAK**, bertempat tinggal di Kampung Ciapus Rt.002 Rw.002 Desa Sukamakmur Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT VIII**;

TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VIII dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUH. ABRAHAM, SH., MAKSIMUS HASMAN, SH., AKBAR, SH. LL.M., INCE INDER MAFLEY, SH. dan MOH. IKHSAN DJAWAS, SH. Para Advokat pada "TIRTA CAKRA LAW FIRM" beralamat di Gedung Arva Lt.3 Jalan Raya Cikini No.60 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 05 Maret 2020 dalam Register Nomor : 2588/SK.Pdt/2020/PN.Cbi, selanjutnya disebut sebagai..... **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan memeriksa surat-surat bukti dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Februari 2020 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas ± 16.340 M2 (lebih kurang enam belas ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) berikut benda yang melekat berada di atasnya, yang terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **OBJEK SENGKETA**;
- Bahwa alas hak atas Objek Sengketa milik Penggugat tersebut, terbagi dalam 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu:

Hal. 2 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



- 1.1. SHGB No. 777/Sukamakmur, seluas \pm 5.305 M2 (lebih kurang lima ribu tiga ratus lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 283/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat), dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
- 1.2. SHGB No. 778/Sukamakmur seluas \pm 6.425 M2 (lebih kurang enam ribu empat ratus dua puluh lima Meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 284/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
- 1.3. SHGB No. 779/Sukamakmur, seluas \pm 4.610 M2 (lebih kurang empat ribu enam ratus sepuluh Meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 285/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) tertulis dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
2. Bahwa terhadap Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut, Almarhumah NY. ONIH; Penggugat-I (Siti Nurjanah); Penggugat-II (Asep Budiana); Penggugat-III (Jaenatun Fitria); dan Penggugat-IV (Ardian Afriatna) pernah 2 (dua) kali menggugat PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) di Pengadilan Negeri Cibinong. Sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong sebagai berikut:
 - 2.1. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tertanggal 4 Mei 2016, yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, antara:
 - NY. ONIH (Almarhumah), Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pagelaran, RT.003 RW.004, Desa Padasuka, Kecamatan

Hal. 3 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Penggugat-I;

- SITI NURJANAH, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pagelaran, RT.003 RW.004, Desa Padasuka, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut. Penggugat-II;
- ASEP BUDIANA, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Kampung Bojong, RT.002 RW.004, Desa Ciapus, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Penggugat-III;
- JAENATUN FITRIA, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pagelaran, RT.003 RW.004, Desa Padasuka, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Penggugat-IV;
- ARDIAN AFRIATNA, Pekerjaan Mahasiswa, beralamat di Jalan Pagelaran, RT.003 RW.004, Desa Padasuka, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Penggugat-V;

Melawan:

- PT. BUMI MAKMUR LESTARI, beralamat di Jalan Ciomas Raya Nomor 1, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, selanjutnya disebut. Tergugat.

Bahwa dalam gugatan No. 157/Pdt.G/2017/PN.Cbi., tersebut PT. BUMI MAKMUR LESTARI selaku Tergugat mengajukan "Gugatan Rekonpensi" dengan "Petitum" sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Tergugat Rekonpensi ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Menyatakan sita jaminan (CB) atas objek sengketa:

Sebidang tanah seluas $\pm 11.510 \text{ M}^2$ (lebih kurang sebelas ribu lima ratus sepuluh meter persegi), dengan Nomor Induk: 204, Nomor SPPT 390, Nomor Persil 43 A, tercatat nama pemilik atas nama: JAMHURI Bin ARJAYA, yang terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari;
- Timur berbatasan dengan Jalan;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Enoh.

Sebidang tanah seluas $\pm 4.830 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), dengan Letter C Nomor: 51, Nomor Persil 43 A, Nomor SPPT: 195, tercatat nama pemilik atas nama: JAMHURI Bin ARJAYA, yang terletak di Desa

Hal. 4 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Hj. Bedah;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Jamhuri;
- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Jamhuri.

Yang diperoleh dan warisan orang tua dan suami Para Tergugat Rekonpensi adalah tidak sah dan mohon Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan (CB);

- Memerintahkan bagi siapapun yang menempati, menggarap tanah Tergugat sesuai SHGB No. 777, SHGB No. 778, SHGB No. 779 untuk pergi dan tidak melakukan aktivitas apapun diatas lahan tergugat;
- Menyatakan putusan in uit voerbar bij vooraad, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;;
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Bahwa terhadap Gugatan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tersebut kemudian Pengadilan Negeri Cibinong telah memutus dengan amaranya sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM PROVISI

Menolak gugatan provisi Penggugat.

II. DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

III. DALAM POKOK PERKARA

a. Dalam Konpensi

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

b. Dalam Rekonpensi

Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

c. Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.076.000,- (satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah).

Hal. 5 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tersebut telah Berkekuatan Hukum Tetap;

2.2. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi., tertanggal 1 Agustus 2017, yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, antara:

- NY. ONIH (Almarhumah), Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pagelaran, RT.003 RW.004, Desa Padasuka, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Penggugat-I;
- SITI NURJANAH, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pagelaran, RT.003 RW.004, Desa Padasuka, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut. Penggugat-II;
- ASEP BUDIANA, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Kampung Bojong, RT.002 RW.004, Desa Ciapus, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Penggugat-III;
- JAENATUN FITRIA, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pagelaran, RT.003 RW.004, Desa Padasuka, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Penggugat-IV;
- ARDIAN AFRIATNA, Pekerjaan Mahasiswa, beralamat di Jalan Pagelaran, RT.003 RW.004, Desa Padasuka, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Penggugat-V;

Melawan:

- PT. BUMI MAKMUR LESTARI, beralamat di Jalan Ciomas Raya Nomor 1, Kec. Ciomas, Kab. Bogor, selanjutnya disebut.. Tergugat-I;
- YAYAH ZUARIAH, beralamat di Jalan Kampung Pagelaran RT. 003/RW.004, No. 77, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Ciomas, Kab. Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut.. Tergugat-II;
- SITI AMINAH, beralamat di Jalan Kampung Pagelaran RT.003/RW.004, No. 77, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Tergugat-III;
- SITI AISYAH, beralamat di Jalan Kampung Pagelaran RT.003/RW.004, No. 77, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut.... Tergugat-IV;
- SRI ASTUTI, beralamat di Kampung Sindang Barang No. 136 RT. 03/RW.01, Pasir Eurih, Taman Sari I, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Tergugat-V;
- SITI NURAENI, beralamat di Komplek BPN / DDN Blok B14/29 RT. 06/RW.07 Kemang Tonjong, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Tergugat-VI;

Hal. 6 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- NOTARIS ARFIANA PURBOHADI, SH., beralamat di Jalan Raya Cikaret Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Tergugat-VII;
- BPN KABUPATEN BOGOR, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut..... Tergugat-VIII.

Bahwa terhadap Gugatan No. 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi., tersebut kemudian Pengadilan Negeri Cibinong telah memutus dengan amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

- I. DALAM PROVISI
 - Menolak Provisi Para Penggugat;
- II. DALAM EKSEPSI
 - Menolak Eksepsi Tergugat-I;
- III. DALAM POKOK PERKARA
 1. Menolak gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 3.206.000,- (tiga juta dua ratus enam ribu rupiah).

Bahwa terhadap Putusan No. 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi., tersebut telah Berkekuatan Hukum Tetap;

3. Bahwa meskipun Penggugat (PT. BUMI MAKMUR LESTARI) pernah mengajukan "Gugatan Rekonpensi" sesuai dalam Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tertanggal 4 Mei 2016, akan tetapi "Petitum" yang dimintakan oleh Penggugat sama sekali BUKAN petitum yang bersifat "*deklaratoir*" yang memohon agar Penggugat (PT. BUMI MAKMUR LESTARI) dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa dan NY. ONIH (Almarhumah) dan Tergugat-I s.d. Tergugat-IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
Selain itu, TIDAK ADA petitum yang bersifat "*condemnatoir*" yang meminta memerintahkan agar NY. ONIH (Almarhumah) dan Tergugat-I s.d. Tergugat-IV segera menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa. Oleh karena itu gugatan *a-quo* BERBEDA dengan gugatan sebelumnya yaitu BERBEDA dengan gugatan No. 157/Pdt.G/2015/ PN.Cbi., (vide: Posita 2.1);
4. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan NY. ONIH (Almarhumah) dan Tergugat-I s.d. Tergugat-IV yang teregister sesuai Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tertanggal 4 Mei 2016 dan Putusan No. 43/Pdt.G/2017/ PN.Cbi., tertanggal 1 Agustus 2017 telah dinyatakan DITOLAK oleh

Hal. 7 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibinong, maka secara Hukum Tergugat-I s.d. Tergugat-IV TIDAK MEMPUNYAI HAK atas Tanah Obyek Sengketa.

Begitu juga dengan Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII tidak berhak menggarap/mengelola/menguasai tanah obyek sengketa TANPA seizin dari Penggugat (PT. Bumi Makmur Lestari);

5. Bahwa meskipun Gugatan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., dan Gugatan No. 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi., telah dinyatakan DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Cibinong, akan tetapi hingga saat ini Tergugat-I s.d. Tergugat-IV Tanpa Hak Apapun dan Tanpa dasar hukum yang jelas telah menyewakan Obyek Sengketa kepada Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII untuk menggarap tanah obyek sengketa;

Bahwa sebaliknya, Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII menggarap tanah obyek sengketa TANPA DASAR HUKUM YANG JELAS telah membayar uang sewa kepada Tergugat-I s.d. Tergugat-IV;

Bahwa hal itu tentunya AMAT SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT (PT. BUMI MAKMUR LESTARI) sebagai Pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777/Sukamakmur, No. 778/Sukamakmur dan No. 779/Sukamakmur;

6. Bahwa selain perbuatan Tergugat-I s.d. Tergugat-IV yang telah menyewakan tanah obyek sengketa kepada Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII, Penggugat (PT. BUMI MAKMUR LESTARI) sebagai perusahaan yang bergerak dibidang Pengembang Perumahan tidak dapat mengerjakan usahanya melakukan pengerjaan proyek pembangunan diatas tanah Obyek Sengketa. Hal itu terjadi sejak tahun 2012 pada saat Penggugat (PT. BUMI MAKMUR LESTARI) akan melakukan pengerjaan perataan tanah (*cut and fill*) dan telah “menurunkan alat berat” diatas tanah obyek sengketa, akan tetapi dihadap oleh orang/pihak yang mengaku Ahli Waris Jamhuri (Tergugat-I s.d. Tergugat-IV) sehingga pengerjaan menjadi tertunda;

Bahwa hingga saat gugatan ini diajukan Penggugat (PT. BUMI MAKMUR LESTARI) tidak dapat mengelola tanah obyek sengketa. Hal itu terjadi karena selalu saja ada orang/pihak yang mengatas-namakan Ahli Waris Jamhuri, yaitu Pewaris dari Tergugat-I s.d. Tergugat-IV yang selalu berusaha “menghalangi/menghentikan paksa” upaya Penggugat (PT. BUMI MAKMUR LESTARI) dalam melakukan pembangunan diatas tanah obyek sengketa;

7. Bahwa dengan demikian SANGAT AMAT JELAS perbuatan Tergugat-I s.d. Tergugat-IV yang menyewakan tanah obyek sengketa kepada Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII dan sebaliknya Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII menggarap

Hal. 8 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



tanah obyek sengketa atas dasar “suruhan” Ahli Waris Jamhuri (Tergugat-I s.d. Tergugat-IV) merupakan “Perbuatan Melawan Hukum”, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi:

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

Selain itu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara yang berbunyi:

“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya”;

8. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para-Tergugat baik karena kesengajaannya ataupun kelalaiannya telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat baik secara materil maupun imateril (moril), sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Bahwa kerugian material yang diderita PARA-PENGGUGAT karena sejak Tahun 2012 Penggugat tidak dapat mengelola tanah obyek sengketa karena selalu dihalang-halangi oleh orang/pihak yang mengatas-namakan Ahli Waris Jamhuri (Tergugat-I s.d. Tergugat-IV) dan tanah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat-V s.d. Tergugat VIII dengan alasan menyewa kepada Tergugat-I s.d. Tergugat-V, sedangkan ongkos/ biaya pembangunan semakin hari semakin mahal maka apabila dihitung kerugian yang diderita Penggugat (PT. BUMI MAKMUR LESTARI) atas ulah Para-Tergugat tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Kerugian Imateriil

Bahwa dikarenakan kerugian secara imaterial sulit dihitung, akan tetapi demi memberikan kepastian hukum berkenaan dengan diajukannya gugatan ini, maka kerugian imaterial yang diderita PARA-PENGGUGAT jika dinilai dalam bentuk Rupiah maka kerugian PARA-PENGGUGAT sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

9. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT adalah mengenai pemenuhan suatu kewajiban akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para-Tergugat, sehingga dikhawatirkan dalam pelaksanaannya Para-Tergugat tidak dengan sukarela dan seketika menyerahkan dan mengosongkan tanah obyek sengketa yang seharusnya telah menjadi hak bagian Penggugat. Oleh karenanya cukup beralasan apabila secara hukum ditetapkan secara paksa agar Para-Tergugat dihukum untuk membayar

Hal. 9 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan dan/atau kelalaian dalam melaksanakan isi putusan ini;

10. Bahwa oleh karena gugatan a-quo didasarkan pada bukti-bukti otentik dan akurat yang dikhawatirkan Para-Tergugat berkarakter tidak baik dan tanpa hak menempati tanah obyek sengketa milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 777/Sukamakmur, No. 778/Sukamakmur, dan No. 779/Sukamakmur, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara a-quo dapat memberikan Putusan Sela (Provisi) agar dapat memerintahkan Para-Tergugat atau siapapun yang berada diatas tanah obyek sengketa tanpa seizin Penggugat untuk menyerahkan dan mengosongkannya sekalipun perkara ini masih dalam proses persidangan;
11. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uit voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari PARA-TERGUGAT, baik upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau Peninjauan Kembali;
12. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah berulang kali mengajak Para-Tergugat untuk berunding guna menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Para-Tergugat tidak pernah menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak ada keinginan untuk menyelesaikan permasalahan ini;
13. Bahwa karena Para-Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan permasalahan ini, maka tidak ada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka dengan segala kerendahan hati kami memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A-Quo untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Memerintahkan Para-Penggugat atau siapapun yang berada diatas tanah obyek sengketa tanpa seizin Penggugat agar segera mengosongkan tanah obyek sengketa hingga Perkara A-Quo memperoleh Kekuatan Hukum yang Tetap.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR:

Hal. 10 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah hak atas tanah seluas $\pm 16.340 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam belas ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) berikut benda yang melekat di atasnya, yang terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang terbagi dalam 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), yaitu:
 - 2.1. SHGB No. 777/Sukamakmur, seluas $\pm 5.305 \text{ M}^2$ (lebih kurang limaribu tiga ratus lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 283/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat), dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - 2.2. SHGB No. 778/Sukamakmur seluas $\pm 6.425 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 284/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kab. Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - 2.3. SHGB No. 779/Sukamakmur, seluas $\pm 4.610 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu enam ratus sepuluh meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 285/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kab. Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
3. Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII dan Tergugat-VIII, selanjutnya disebut PARA-TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII dan Tergugat-VIII, selanjutnya disebut PARA-TERGUGAT atau siapapun yang berada di atas tanah obyek

Hal. 11 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tanpa seizin Penggugat agar segera MENYERAHKAN DAN MENGOSONGKAN tanah obyek sengketa milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777/Sukamakmur, No. 778/Sukamakmur dan No. 779/Sukamakmur;

5. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII dan Tergugat-VIII, selanjutnya disebut PARA-TERGUGAT untuk membayar kerugian baik materiil ataupun immateriil secara tanggung-renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), dengan perincian yaitu:
 - Kerugian Materiil : Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah); dan
 - Kerugian Immateriil : Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII dan Tergugat-VIII, selanjutnya disebut PARA-TERGUGAT untuk membayar secara tanggung-renteng uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan isi putusan ini;
7. Menyatakan terhadap Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij Voorraad*);
8. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII dan Tergugat-VIII, selanjutnya disebut PARA-TERGUGAT untuk membayar secara tanggung-renteng segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII dan Tergugat-VIII, selanjutnya disebut PARA-TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk ANDRI FALAHANDIKA A, SH. MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator melalui Penetapan Nomor 46/Pen.Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 2 April 2020;

Hal. 12 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 April 2020, pada pokoknya *menerangkan* upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan JAWABAN tanggal 20 Mei 2020 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo*, agar dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat dalam Eksepsi ini dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara dibawah ini.

Tergugat dengan ini membantah sepenuhnya dan seluruhnya atas dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat, berdasarkan eksepsi-eksepsi yang diajukan sebagai berikut:

- A. Gugatan Penggugat Nebis In Idem Sehingga Melanggar Ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas *Nebis In Idem*.
 1. Bahwa objek gugatan maupun subyek gugatan *a quo* jelas dan terang melanggar asas *nebis in idem* oleh karena telah diadili dan telah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA dalam Nomor Perkara 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 dan dalam Perkara Nomor 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 1 Agustus 2017, yang mana mempersoalkan objek gugatan yang sama yaitu berupa tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
 2. Bahwa Perkara Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 saat ini belum berkekuatan hukum tetap oleh karena telah diajukan upaya Peninjauan Kembali atas Perkara Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi sebagaimana Akta Permohonan Peninjauan Kembali tertanggal 13 Mei 2020, atas ditemukannya bukti baru (*novum*) yang dapat membuktikan secara jelas dan terang perkara *a quo*;
 3. Bahwa perlu diketahui objek gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah satu kesatuan dan tidak terlepas dari objek gugatan yang telah diperiksa dan diadili dalam Nomor Perkara 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016, dimana yaitu berupa tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor,

Hal. 13 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



tertanggal 20 April 1995 yang diperoleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dari ahli waris yang merupakan orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah meninggal dunia, berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/ 1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka, sehingga timbullah alas hak Surat Keterangan/Leter C dengan Nomor Persil 43A atas;

4. Bahwa Penggugat pernah mengajukan bukti-bukti (T1, T2 dan T3) yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur, masing-masing tertulis atas nama Penggugat, bahkan Penggugat juga pernah mengajukan Gugatan Rekonpensi dalam Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tertanggal 4 Mei 2016 yang pada pokoknya menarik objek yang sama berupa tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dan menarik Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur, yang diklaim sebagai alas hak yang sah;
5. Bahwa jelas dan terang objek sengketa berupa lokasi, luas tanah dan riwayat tanah dalam Gugatan Penggugat sama persis yang mana sama-sama mempersoalkan tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dan menarik Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur, yang diklaim sebagai alas hak yang sah, yang telah diperiksa dalam gugatan Nomor Perkara 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 dan saat ini sedang diajukan upaya Peninjauan Kembali sebagaimana Akta Permohonan Peninjauan Kembali tertanggal 13 Mei 2020;
6. Bahwa oleh karena objek dan subjek gugatan Penggugat telah pernah diperiksa melalui Perkara Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 dan saat ini belum berkekuatan hukum tetap, oleh karena telah ditemukannya bukti baru (*novum*), olehnya untuk menghindari ketidakpastian hukum dan putusan perkara yang sama, maka jelas dan terang Gugatan Penggugat melanggar asas *nebis in idem*;
7. Bahwa untuk melihat apakah suatu perkara terkwaliifikasi *ne bis in idem* maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka jelas dan terang terpenuhi asas *ne bis in idem*, hal mana juga terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai *ne bis in idem* sebagai berikut:

Hal. 14 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah *inkracht*, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *ne bis in idem*.”
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.”
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas *ne bis in idem*, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”
- d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*.”
- e. Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas *ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.”
8. Bahwa terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas *Nebis In Idem* yang pada pokoknya menyebutkan bahwa baik dari lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan ini Mahkamah Agung meminta perhatian sungguh-sungguh dari seluruh Ketua Pengadilan Tingkat Pertama mengenai masalah tersebut, agar “*nebis in idem*” dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;
9. Bahwa merujuk atas hal-hal tersebut di atas maka telah jelas dan terang guna untuk kepastian hukum dan menghindari adanya putusan yang berbeda, oleh karenanya patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat melanggar asas *nebis in idem*.

Hal. 15 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Alas Hak Yang Digunakan Penggugat Berupa SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No.778/Sukamakmur dan SHGB No.779/Sukamakmur Didasarkan Atas Adanya Itikad Buruk Dari Penggugat Dan Diduga Mengandung Unsur Penipuan (*exceptio doli mali*).

1. Bahwa faktanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kec. Ciomas, Kabupaten Bogor berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka dan Surat Keterangan/Leter C dengan Nomor Persil 43A;
2. Bahwa dalil-dalil di dalam Gugatan Penggugat sama sekali tidak menjabarkan sebab musabab beralihnya hak atas tanah tersebut sehingga timbul SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur;
3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sama sekali tidak pernah mengalihkan hak atas tanah bahkan tidak pernah memperoleh keuntungan dari hasil penjualan tanah hingga akhirnya timbul SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur yang diklaim Penggugat sebagai alas hak;
4. Bahwa dalam hal ini, jelas dan terang terdapat itikad buruk dari Penggugat atas ketidakjelasan dasar timbulnya SHGB Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengerti mengapa tiba-tiba muncul SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur dalam hal Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah menjual bahkan tidak pernah memperoleh keuntungan dari hasil penjualan;
5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata dugaan Penipuan dapat membatalkan Perjanjian, sebagaimana ketentuannya menyebutkan:
"Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan".
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat di atas, jelas dan terang Penggugat menjalin hubungan hukum dengan Tergugat atas dasar itikad buruk bahkan kuat dugaan adanya penipuan, oleh karenanya patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo*

Hal. 16 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan adanya itikad buruk dari Penggugat dan diduga mengandung unsur penipuan (*exceptio doli mali*).

C. Gugatan Penggugat Telah Salah Alamat Atau Salah Menarik Pihak (*Error In Persona*).

1. Bahwa perlu terlebih dahulu diketahui, yang menguasai objek sengketa saat ini adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka dan Surat Keterangan/Leter C dengan Nomor Persil 43A;
2. Bahwa Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII bukan merupakan ahli waris, tidak pernah menguasai objek sengketa a quo, tidak berkewajiban untuk bertindak, bahkan tidak memiliki pertalian darah dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
3. Bahwa yang menjadi pertanyaan, mengapa Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII juga ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo sementara Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII pernah tidak menguasai objek sengketa dan tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu?;
4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam buku yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" halaman 54 menyebutkan:
"Kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Lebih lanjut dijelaskan, dalam hal ini timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscuur libel*, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas"
5. Bahwa oleh karenanya perlu menjadi perhatian dan pertimbangan ketentuan Pasal 8 nomor 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*), yang menyebutkan: Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*).
"*Apabila suatu gugatan mengandung kecacatan baik formil maupun materil, maka gugatan tersebut akan ditolak atau tidak dapat diterima*".
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat di atas telah jelas dan tegas Gugatan Penggugat menimbulkan ketidakjelasan mengenai Subyek Hukum siapa yang digugat oleh Penggugat, sehingga jelas dan tegas pula Penggugat telah salah alamat dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*), oleh karenanya patut dan berdasar

Hal. 17 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat telah salah alamat (*error in persona*).

D. Gugatan Penggugat Merupakan Gugatan Yang Tidak Jelas, Tidak Cermat Dan Tidak Lengkap (*obscure libel*).

1. Bahwa Gugatan Penggugat menimbulkan ketidakjelasan mengenai Subyek Hukum siapa yang digugat oleh Penggugat dengan menarik Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
2. Bahwa oleh karena Penggugat menarik Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII yang bukan merupakan ahli waris, tidak pernah menguasai objek sengketa *a quo*, tidak berkewajiban untuk bertindak, bahkan tidak memiliki pertalian darah dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka gugatan Penggugat telah jelas dan terang tidak jelas, tidak cermat dan tidak lengkap dalam menguraikan hubungan dan pertanggungjawaban hukum masing-masing Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
3. Bahwa tidak jelas, tidak cermat dan tidak lengkapnya gugatan Penggugat dalam menguraikan hubungan dan pertanggungjawaban hukum masing-masing Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII maka jelas gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan tidak berdasar atas fakta yang sebenarnya, sehingga ketidakjelasan subjek hukum yang ditarik oleh Penggugat jelas dan terang menimbulkan gugatan yang kabur, tidak cermat dan tidak lengkap (*obscure libel*);
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat di atas telah jelas dan tegas Gugatan Penggugat telah kabur, tidak cermat dan tidak lengkap oleh karenanya patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat *obscure libel*.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat pada pokoknya tetap pada Jawabannya, baik tentang Eksepsi/Jawaban maupun Pokok Perkara serta menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, sebab dalil-dalil tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak berdasarkan fakta-fakta yang sebenarnya/sesungguhnya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Eksepsi/Jawaban ini; Bahwa keseluruhan dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi/Jawaban, harus dianggap bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini;

1. Bahwa dalil poin 1 dalam Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur sebagai alas hak yang

Hal. 18 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diklaim sama sekali tidak berdasar hukum dan diduga mengandung unsur pidana;

Bahwa terlebih dahulu perlu dijelaskan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan Anak Kandung/Ahli Waris dari pasangan suami istri Almarhum bapak H. Jamhuri bin H Ardjaya dan Almarhumah Ny. Onih;

Bahwa Almarhum bapak H. Jamhuri bin H Ardjaya yang merupakan ayah kandung dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memiliki ayah kandung bernama Almarhum H. Ardjaya B. Ahim, sehingga Almarhum H. Ardjaya B. Ahim merupakan kakek dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Bahwa Almarhum H. Ardjaya B. Ahim memiliki ahli waris yang terdiri dari:

Bahwa Almarhum bapak H. Jamhuri bin H Ardjaya yang merupakan ayah kandung dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan ahli waris berdasarkan Surat Keterangan/Leter C dengan Nomor Persil 43A dan berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan ahli waris yang sah dari Almarhum bapak H. Jamhuri bin H Ardjaya, sehingga setelah Almarhum bapak H. Jamhuri bin H Ardjaya meninggal dunia warisan sebagaimana tercantum di dalam Surat Keterangan/Leter C dengan Nomor Persil 43A menurut hukum jatuh kepada ahli waris Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah berniat atau bahkan bertindak untuk menjual tanah warisan tersebut yang saat ini menjadi objek sengketa dan juga tidak pernah memperoleh keuntungan atas penjualan tanah, sehingga dalil poin 1 dalam gugatan Penggugat jelas dan terang tidak berdasar hukum bahkan diduga merupakan suatu tindak pidana oleh karena sampai dengan Jawaban ini dibuat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah berniat atau bahkan bertindak untuk menjual tanah warisan tersebut oleh karena ingin mempertahankan sebagai bentuk bakti terhadap warisan orangtua dan juga ingin mengembangkan warisan tersebut untuk kemudian diteruskan kepada anak cucu;

Bahwa dengan terbitnya SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur sebagai alas hak yang diklaim Penggugat telah melukai rasa keadilan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai ahli waris yang sah

Hal. 19 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



dan berhak atas tanah tersebut, dimana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah berjuang mempertahankan hak nya tersebut sejak 2015 melalui upaya gugatan Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016, upaya gugatan Nomor 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 1 Agustus 2017 dan upaya Peninjauan Kembali atas Perkara Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi sebagaimana Akta Permohonan Peninjauan Kembali tertanggal 13 Mei 2020, yang menunjuk subjek dan objek sengketa yang sama;

2. Bahwa dalil poin 2 di dalam gugatan Penggugat juga mengakui bahwa benar telah pernah diajukan gugatan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas objek tanah yang sama dalam perkara ini;

Bahwa timbul pertanyaan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengapa Penggugat mengajukan gugatan ini sementara pada 2015 dan 2017 telah diperiksa dan diadili bahkan saat ini sedang menempuh upaya hukum Peninjauan Kembali oleh karena terdapat novum yang dapat memberatkan Tergugat;

3. Bahwa dalil poin 3 di dalam gugatan Penggugat mengakui bahwa benar Penggugat pernah mengajukan "Gugatan Rekonpensi" sesuai dalam Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tertanggal 4 Mei 2016 yang objek sengketanya sama dengan Gugatan Penggugat;

4. Bahwa dalil poin 4 di dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 dan Putusan No. 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 1 Agustus 2017 telah dinyatakan DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Cibinong sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak memiliki hak, jelas dan terang keliru dan tidak berdasar hukum, faktanya saat ini terdapat upaya Peninjauan Kembali atas Perkara Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi sebagaimana Akta Permohonan Peninjauan Kembali tertanggal 13 Mei 2020, sehingga tidak berdasar hukum dalil poin 3 di dalam Gugatan Penggugat, oleh karenanya perkara No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 belum berkekuatan hukum tetap dan sedang dalam tahap pemeriksaan Majelis Hakim Peninjauan Kembali;

5. Bahwa dalil poin 5 sampai dengan poin 13 di dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan "tanpa Dasar hukum yang jelas telah menyewakan Obyek Sengketa Kepada Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII untuk menggarap tanah Obyek sengketa", adalah keliru dan tidak berdasar hukum;

Hal. 20 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan ahli waris dari ayah kandung bernama Almarhum bapak H. Jamhuri bin H Ardjaya sebagaimana berdasarkan Surat Keterangan/ Leter C dengan Nomor Persil 43A dan berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah berniat atau bahkan tidak pernah bertindak untuk menjual tanah warisan tersebut oleh karena ingin mempertahankan sebagai bentuk bakti terhadap warisan orang tua dan juga ingin mengembangkan warisan tersebut untuk kemudian diteruskan kepada anak cucu, sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berhak mengelolah dan mengembangkan tanah tersebut termasuk meminta kepada Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII agar dibantu mengelola dan menggarap tanah tersebut agar bermanfaat untuk orang lain yang membutuhkan;

Bahwa namun, alangkah herannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV setelah mengetahui timbul SHGB Nomor 777/ Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/ Sukamakmur yang diklaim Penggugat sebagai alas hak, yang mana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah menjual tanah warisan tersebut;

Bahwa Penggugat mendalilkan perusahaannya yang bergerak dibidang pengembangan perumahan tidak dapat mengerjakan usahanya melakukan pengerjaan proyek pembangunan diatas tanah Obyek Sengketa, jelas keliru dan tidak berdasar hukum, dimana diduga kuat terdapat itikad buruk dari Penggugat berawal dari proses penerbitan SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur yang diklaim Penggugat sebagai alas hak, untuk semata-mata kepentingan bisnis dengan mengabaikan hak-hak masyarakat kecil;

6. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan masyarakat kecil yang menggantungkan hidupnya dari hasil tanah warisan orang tuanya tersebut dengan berdasar atas Surat Keterangan/ Leter C dengan Nomor Persil 43A dan berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka, dimana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah melakukan perlaihan hak atau penjualan atas tanah warisan tersebut;

Hal. 21 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya, berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, adalah patut dan memenuhi rasa keadilan apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk menanggung semua biaya yang timbul selama proses perkara ini.

ATAU Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan REPLIK tanggal 27 Mei 2020 yang pada pokoknya menyatakan *tetap pada gugatannya*;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah pula mengajukan DUPLIK tanggal 3 Juni 2020 yang pada pokoknya menyatakan *tetap pada eksepsi dan jawabannya*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa fotocopy bermaterai cukup, yaitu berupa :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Kartu Tanda Penduduk Nomor : 327508 1402520014 a.n. WIJAYA PANGESTU, diberi tanda bukti..... **P-1**;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Akta Notaris Irene Kusumawardhani, SH mengenai Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bumi Makmur Lestari Nomor 35 tanggal 8 April 2017, diberi tanda bukti..... **P-2**;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Akta Notaris Amaliyah, SH. MKn mengenai Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bumi Makmur Lestari Nomor 10 tanggal 7 Nopember 2019, diberi tanda bukti..... **P-3**;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :

Hal. 22 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 777 a.n. Pemegang Hak PT. Bumi Makmur Lestari, diberi tanda bukti.. **P-4**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 778 a.n. Pemegang Hak PT. Bumi Makmur Lestari, diberi tanda bukti.. **P-5**;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 779 a.n. Pemegang Hak PT. Bumi Makmur Lestari, diberi tanda bukti.. **P-6**;
7. Fotocopy dari fotocopy : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 592.1/76/CMS/XII/2005 dibuat dihadapan Camat Kecamatan Ciomas pada tanggal 5 Desember 2005, diberi tanda bukti..... **P-7**;
8. Fotocopy dari fotocopy : Surat Kuasa Melaksanakan Penjualan/ Memindah Hak/Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor : 27 dibuat dihadapan Notaris Arifiana Purbohadi, tanggal 23 Oktober 2004, diberi tanda bukti..... **P-8**;
9. Fotocopy dari fotocopy : Surat Pelepasan Untuk Hak Nomor 26 dibuat dihadapan Notaris Arifiana Purbohadi tanggal 23 Oktober 2004, diberi tanda bukti..... **P-9**;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016, diberi tanda bukti..... **P-10**;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 1 Agustus 2017, diberi tanda bukti..... **P-11**;
12. Fotocopy dari fotocopy : Surat IPEDA Nomor 51/232, Persil 43 A S1, seluas 4.800 M2 a.n. Abdul Hak Bin H. Arjaya, diberi tanda bukti..... **P-12.A**;
13. Fotocopy dari fotocopy : Surat IPEDA Nomor 51/232, Persil 43 A S1, seluas 4.000 M2 a.n. Abdul Hak Bin H. Arjaya, diberi tanda bukti..... **P-12.B**;
14. Fotocopy dari fotocopy : Surat IPEDA Nomor 51/232, Persil 43 A S1, seluas 4.000 M2 a.n. Abdul Hak Bin H. Arjaya, diberi tanda bukti..... **P-12.C**;
15. Fotocopy dari fotocopy : Surat IPEDA Nomor 51/232, Persil 43 A S1, seluas 3.500 M2 a.n. Abdul Hak Bin H. Arjaya, diberi tanda bukti..... **P-12.D**;

Hal. 23 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi ABDUL GANI** dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat mengenai tanah;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Kampung Ciapus Desa Sukamakmur;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan kalau tidak salah ± 18.000 M2;
- Bahwa tanah tersebut merupakan 1 (satu) hamparan tetapi terdiri dari 4 (empat) bidang;
- Bahwa untuk batas-batas secara global:
 - sebelah Utara : PT. Bumi Makmur Lestari;
 - sebelah Timur : Jalan Desa;
 - sebelah Selatan : Perkampungan Ciapus;
 - sebelah Barat : Tanah PT. Bumi Makmur Lestari dan Tanah Bapak N'Nok;
- Bahwa dari 4 (empat) bidang tanah tersebut bentuknya berupa tanah pertanian;
- Bahwa terakhir kali Saksi melihat lokasi tanah tersebut sebelum Saksi ke pengadilan karena Saksi setiap hari selalu lewat tanah tersebut;
- Bahwa sampai sekarang ini tanah tersebut belum berubah masih tanah pertanian;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang ini;
- Bahwa tanah itu yang pertama atas nama H. Arjaya yang kemudian tanah tersebut dibagi menjadi 4 (empat) bidang dan dibagikan kepada 4 (empat) orang anaknya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut merupakan tanah warisan atau tidak;
- Bahwa sekarang ini H. Arjaya sudah meninggal;
- Bahwa 4 (empat) bidang tanah tersebut dibagi yang Pertama H. Jubaedah, Kedua Ahmad, Ketiga Abdul Hak dan Keempat H. Jamhuri;
- Bahwa Saksi sempat bertemu dan kenal dengan H. Arjaya;
- Bahwa anak-anak dari H. Arjaya yang 4 (empat) orang tersebut sekarang ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut sudah milik PT. Bumi Makmur Lestari;

Hal. 24 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahuinya kalau tanah tersebut milik PT. Bumi Makmur Lestari dari Kantor Desa;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa sejak tahun 1980 sampai dengan 1990;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui kapan tanah tersebut dibagi kepada 4 (empat) orang anaknya;
- Bahwa pada saat pembagian warisan atas tanah tersebut Saksi belum menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dibaginya kapan dan Saksi mengetahui tanah tersebut dibagi kepada 4 (empat) itu dari anak-anaknya;
- Bahwa Saksi mengetahui kesininya anaknya H. Jubaedah menjual tanah tersebut kepada Penggugat dan kesemua anaknya menjual tanah tersebut ke Penggugat;
- Bahwa dari keempat orang anaknya tersebut menjual tanah tersebut kepada Penggugat sekitar tahun 2004 dan tahun 2005;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut yang semula milik H. Arjaya telah dijual kepada PT. Bumi Makmur Lestari oleh H. Jubaedah karena saat itu di kantor desa ada rapat dan Saksi mengikutinya dapat cerita serta melihat data;
- Bahwa Saksi melihat data dalam tersebut karena Saksi diundang oleh Kepala Desa untuk diperlihatkan Buku Letter C;
- Bahwa kepentingan Kepala Desa mengundang Saksi untuk melihat Buku Letter C karena kapasitas Saksi sebagai warga asli yang mengerti situasi dilokasi tanah tersebut;
- Bahwa harga jual beli tanah tersebut, Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa yang bertindak sebagai penjual atas tanah tersebut adalah saudara H.Jubaedah;
- Bahwa Saksi mengetahuinya dari orang lain juga;
- Bahwa semasa Saksi sebagai Kepala Desa kalau terjadi jual beli melalui akta jual beli melalui Notaris atau ke Kecamatan;
- Bahwa sebelum berpindah ke PT. Bumi Makmur Lestari, status tanah tersebut masih tanah milik adat, belum bersertifikat;
- Bahwa tanah milik adat ingin dimiliki oleh swasta harus dilakukan Surat Pelepasan Hak (SPH) di Kecamatan selanjutnya diproses di Notaris;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui si Pembeli mendapat surat apa setelah dilakukan akta jual beli ke Notaris;
- Bahwa objek tanah tersebut tidak jauh dari rumah sdr. H. Jamhuri yang terletak dikampung Kretek di Desa Padasuka;

Hal. 25 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek tanah sengketa tersebut posisinya sebelah kanan dari tanah H.Jamhuri;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut luasnya kurang lebih 18.000 M2 hanya dari informasi;
- Bahwa luas tanah milik Ahmad luasnya 4.000 M2 tetapi separuh sudah dijual kepada H. Mahmud dan separuhnya dijual kepada H. Jamhuri;
- Bahwa bagian tanah milik Abdul Hak telah dijual kepada PT. Bumi Makmur Lestari;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah luas objek yang disengketakan ini masih 18.000 M2;
- Bahwa saat Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, tanah ini tercatat atas nama H. Jayadi;
- Bahwa pada bulan Februari 2020 ada pertemuan di Kantor Desa, yang hadir Saksi, saudara Saksi, Kepala Desa, mantan Sekretaris Desa hadir dan Sekretaris Desa yang menjabat, saat itu Saksi dengar dari Kepala Desa bahwa tanah tersebut masih tercatat atas nama H. Arjaya;
- Bahwa Saksi mengetahui sdr. H. Jamhuri keberatan tanahnya dijual dari orang-orang sekitar saja;
- Bahwa semua sepengetahuan Saksi semua dari cerita orang-orang;
- Bahwa Saksi mendengar dari orang-orang, sekitar tahun 2007 Kepala Desa yang menjabat saat itu dengan Abdul Hak pernah melakukan mediasi dengan Pembeli;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Mediasi akan tetapi Saksi tidak mengetahui isi dari mediasi tersebut;
- Bahwa pada tahun 2007, saat mediasi di Kantor Kepala Desa, Saksi ikut hadir karena diundang tetapi Saksi tidak bicara apa-apa lalu diperlihatkan buku letter c;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya. Sedangkan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. **Saksi NADI** dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dari orang-orang, Saksi mengetahui sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat mengenai tanah;
- Bahwa tanah yang disengketakan ini lokasinya di Desa Sukamakmur;
- Bahwa pada tahun 2004 Saksi pernah disuruh ukur luas tanah tersebut kalau tidak salah ± 16.000 M2;
- Bahwa batas-batas atas tanah tersebut:
 - sebelah Utara PT.Bumi Makmur Lestari;

Hal. 26 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Selatan Perkampungan;
- sebelah Timur Jalan Raya;
- sebelah Barat Tanah PT. Bumi Makmur Lestari;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejarah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui riwayat tanah ini dulunya milik siapa;
- Bahwa saat Saksi disuruh ukur tanah tersebut, saat itu Saksi bekerja di PT. Bumi Makmur Lestari, Saksi bekerja kalau ada pengukuran tanah saja bukan sebagai karyawan;
- Bahwa yang menyuruh Saksi untuk mengukur tanah tersebut adalah sdr. Wijaya Pangestu merupakan orang dari PT. Bumi Makmur Lestari;
- Bahwa tanah tersebut diukur karena mau untuk dibeli;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran, Saksi tidak mengetahui mengenai pembelian atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang Saksi ukur tersebut tanah milik siapa, Saksi hanya sebatas mengukur saja;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau yang mau membeli tanah tersebut adalah Wijaya Pangestu yang merupakan orang dari PT. Bumi Makmur Lestari;
- Bahwa sebelum tahun 2004 Saksi pernah tinggal dilokasi tersebut dan tanah yang Saksi ukur tersebut dulu Saksi pernah menggarapnya;
- Bahwa Saksi menggarap tanah tersebut sebelum tanah tersebut dijual;
- Bahwa saat itu Saksi mengukur dengan biasa saja dan Saksi yang menunjukkan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi yang mengukur tanah tersebut, kalau istilah dikampung kalau mengukur berarti sedang kerja sama 3 (tiga) orang;
- Bahwa Saksi pernah menggarap dan menggadai tanah tersebut kepada sdr. H. Madriya;
- Bahwa Saksi pernah gadai tanah tersebut luasnya 1.500 M2 dan tanah yang Saksi ukur luasnya 16.000 M2 lalu yang menunjuk batas-batas atas tanah tersebut adalah Saksi bersama Ketua RT setempat dan Tim untuk mengukur tanah tersebut yaitu sdr. Abdul Hak selaku anak dari H. Arjaya;
- Bahwa sdr. H. Madriya merupakan anak dari H. Arjaya;
- Bahwa sdr. H. Madriya sekarang ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa pada saat pengukuran sdr. H. Madriya sudah meninggal dunia;
- Bahwa karena sdr. Wijaya Pangestu mau membeli tanah lalu Saksi disuruh ukur tanah yang mau dibelinya tersebut dan saat pengukuran, sdr. Abdul Hak ikut ke lokasi tersebut bersama sdr. Ahmad;
- Bahwa Saksi mengetahi luas tanah tersebut sedangkan yang Saksi gadai 1.500 M2 karena kalau dikampung itu taunya pengnyawah jadi Saksi menjadi kuli sama sdr. H. Arjaya;

Hal. 27 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1980-an Saksi bekerja sebagai kuli bersama sdr. H. Aryaja;
- Bahwa luas tanah tersebut ± 16.000 M2 merupakan tanah sawah yang Saksi tanami semua;
- Bahwa Saksi ketahui anak sdr. H. Arjaya adalah sdr. Abdul Hak, sdr. Ahmad dan sdr. Zamhuri;
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama H. Zubaedah namun Saksi tidak tahu kalau H. Zubaedah merupakan anaknya sdr. H. Arjaya karena yang Saksi ketahui anak sdr. H. Arjaya hanya 3 (tiga) orang saja;
- Bahwa pada tahun 2004, saat ukur tanah tersebut teman Saksi yang bernama sdr. Zamhuri ikut mengukur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui saat transaksi jual beli tanah tersebut karena Saksi hanya sebatas mengukur tanah saja;
- Bahwa setelah melakukan pengukuran tanah tersebut, Saksi tidak mengetahui lagi tentang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah ini sudah dibeli seseorang dari bos Saksi yang bernama sdr. Wijaya Pangestu;
- Bahwa Saksi tidak tahu dibeli dengan harga berapa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengukur tanah tersebut 2 (dua) kali;
- Bahwa Saksi juga yang mengukur kedua kalinya tersebut dilakukan tidak lama dari pengukuran pertama di bulan yang sama;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut dilakukan bersama orang dari Pertanahan;
- Bahwa saat pengukuran yang pertama, tidak ada orang dari kantor Pertanahan;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau itu tanah milik sdr. H. Arjaya;
- Bahwa Saksi mengukur tanah tersebut sebelum terjadinya jual beli, saat pengukuran itu ada anak dari sdr. H. Arjaya yaitu sdr. Ahmad dan sdr. Abdul Hak, saat itu ada protes-protes kepada Saksi karena disangkanya Saksi ikut bisnis dalam proses jual beli tersebut padahal tugas Saksi hanya mengukur saja;
- Bahwa yang protes saat itu hanya kepada Saksi karena Saksi disangkanya ikut campur sebagai makelar bisnis jual beli tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2004 saat pengukuran tidak ada protes kepada sdr. Ahmad, tidak ada keributan dan tidak ada aparat dari Kantor Desa;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah ini mau dijual, ada keributan antara ahli waris dari sdr. H. Arjaya dimana salah satu anaknya bernama sdr. Zamhuri tidak mengetahui tanah tersebut mau dijual;

Hal. 28 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah tersebut dengan rumah Para Ahli Waris, beda desa dan beda kampung;
- Bahwa sekarang tanah tersebut masih tanah pertanian, yang ditanami sayur-sayuran dan umbi-umbian oleh sdr. Utang;
- Bahwa sdr. Utang bisa mengarap tanah tersebut yang Saksi tahu sdr. Utang menyewa tanah itu;
- Bahwa saat ini tanah yang ditanami sayuran oleh sdr. Utang adalah tanah yang pernah Saksi ukur;
- Bahwa menurut sdr. Utang, tanah tersebut saat ini milik sdr. Zamhuri;
- Bahwa Saksi tidak tahu sdr. Utang membayar sewa tanah tersebut kepada siapa;
- Bahwa Almarhum H. Arjaya tidak pernah bilang kalau tanah ini dibagikan kepada siapa saja;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya. Sedangkan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa kemudian untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah pula mengajukan bukti surat-surat berupa fotocopy bermaterai cukup, yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Akta Notaris H. DENY ADAM HAKIM mengenai Akta Pernyataan Hasil Pertemuan Dengan Ibu Sri Widiarti Nomor 2 tanggal 21 April 2020, diberi tanda bukti.....**T-1**;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbn,tanggal 13 Mei 2020, diberi tanda bukti.....**T-2**;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Tanda Terima Surat dari Kantor Desa Sukamakmur tanggal 22 Januari 2020, diberi tanda bukti.....**T-3**;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Tanda Terima Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Januari 2020 atas Surat Permohonan Informasi Riwayat Kepemilikan Tanah Nomor 114/TIRTACAKRA/II/2020, diberi tanda bukti.....**T-4**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat Pernyataan Waris tanggal 16 Agustus 2017 yang terdiri dari: Surat Kematian Nomor 474.3/29, Surat Nikah, Kartu Tanda Penduduk (KTP) ahli waris Alm. Jamhuri dan Kartu Keluarga, diberi

Hal. 29 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



6. Fotocopy dari fotocopy : tanda bukti.....**T-5**;
: Surat Keterangan / Buku Letter C di
Desa Sukamakmur tertanggal 20 April
1995, diberi tanda bukti.....**T-6**;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat Pernyataan Tidak Sengketa
tanggal 23 November 2005, terdiri dari:
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995,
1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001,
2004,2005 yang kesemuanya bernomor
SPPT: 32.03.050.017.000-0391.7/95-01
dikeluarkan oleh Dirjen Pajak Wilayah
Jawa Barat, diberi tanda bukti.....**T-7**;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat Pernyataan Tidak Sengketa
tanggal 23 November 2005, terdiri dari:
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994,
1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000,
2001,2004,2005 kesemuanya bernomor
SPPT: 32.03.050.017.000-0391.7/95-01
dikeluarkan oleh Dirjen Pajak Wilayah
Jawa Barat, diberi tanda bukti.....**T-8**;
9. Fotocopy dari fotocopy : Surat Kuasa Nomor 27 tanggal 23
Oktober 2004, diberi tanda bukti.....**T-9**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut,
Para Tergugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi ARFIANA PURBOHADI, SH. dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui Surat Kuasa Nomor 27 tanggal 23 Oktober 2004 yang sebelum akta kuasa ini ada Akta Pelepasan Hak dimana Pemilik tanah menjual kepada Bapak Wijaya Pangestu selaku Pembeli;
 - Bahwa kemudian dari akta pelepasan hak ini, Pemilik tanah memberikan kuasa ini kepada Bapak Wijaya Pangestu untuk melakukan pelepasan haknya berikut sampai pengurusan sertifikat;
 - Bahwa orang yang dimaksud dalam Surat Kuasa Menjual adalah sdr. Abdul Hak dan Bapak Wijaya Pangestu;
 - Bahwa saat berhadapan dengan Saksi sebagai Notaris, sdr. Abdul Hak sebagai Pemberi Kuasa menyatakan sebagai Pemilik Tanah tersebut;
 - Bahwa dokumen yang diajukan adalah Letter C, Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan SPPT (Pajak Bumi dan Bangunan) lalu sdr. Abdul Hak menunjukan lokasi tersebut;

Hal. 30 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat pembebasan tanah tersebut, Saksi melakukan kroscek dan selalu didampingi oleh Kepala Desa setempat serta Saksi setempat tanya mengenai status tanah tersebut, dijawab tidak ada masalah;
- Bahwa yang tanda tangan didalam akta tersebut adalah Bapak Wijaya Pangestu, Bapak Sigli, Bapak Gaos dan Saksi, dilokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar ada protes dari pihak lain mengenai peralihan hak tanah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Tergugat memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya. Sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 HIR, SEMA Nomor 07 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas maupun batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa maka dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatselijk opnemng en onderzook/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari: JUM'AT, tanggal 24 JULI 2020, yang dihadiri oleh: Kuasa Penggugat bersama Prinsipalnya, Kuasa Para Tergugat bersama beberapa Prinsipalnya;

Menimbang, bahwa di dalam Pemeriksaan Setempat tersebut, Penggugat menunjuk lokasi Obyek Sengketa, yaitu Tanah yang terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, total luas ± 16.340 M2 (lebih kurang enam belas ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), berdasarkan : SHGB Nomor : 777/Sukamakmur seluas ± 5.305 M2 (lima ribu tiga ratus lima meter persegi) atas nama PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat), SHGB Nomor : 778/Sukamakmur seluas ± 6.425 M2 (enam ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat) dan SHGB Nomor : 779/Sukamakmur, seluas ± 4.610 M2 (empat ribu enam ratus sepuluh meter persegi) atas nama PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat), yang merupakan satu hamparan. Dan menurut Penggugat, saat ini Obyek Sengketa tersebut telah disewakan kepada pihak lain oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian Para Tergugat membenarkan dan mengakui bahwa Obyek Sengketa tersebut dan menurut Para Tergugat menerangkan bahwa sampai saat ini Obyek Sengketa masih dikuasai oleh Para Tergugat berdasarkan SPPT yang dimiliki oleh Para Tergugat. Sehingga kedua belah pihak sepakat pada hasil pemeriksaan setempat untuk dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini dan selengkapny hasil pemeriksaan setempat

Hal. 31 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 6 Agustus 2020 yang selengkapannya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti maupun hal-hal yang lain dalam perkara ini dan selanjutnya mereka mohon dijatuhkannya putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil-dalil eksepsi Para Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem* sehingga Melanggar Ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas *Nebis In Idem*.

Dengan alasan karena:

1. Objek gugatan maupun subyek gugatan *a quo* telah diadili dan telah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA dalam Nomor Perkara 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 dan dalam Perkara Nomor 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 1 Agustus 2017, yang mana mempersoalkan objek gugatan yang sama yaitu berupa tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
2. Bahwa Perkara Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 saat ini belum berkekuatan hukum tetap oleh karena telah diajukan upaya Peninjauan Kembali atas Perkara Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi sebagaimana Akta Permohonan Peninjauan Kembali tertanggal 13 Mei 2020, atas ditemukannya bukti baru (*novum*) yang dapat membuktikan secara jelas dan terang perkara *a quo*;

Hal. 32 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



3. Bahwa objek gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah satu kesatuan dan tidak terlepas dari objek gugatan yang telah diperiksa dan diadili dalam Nomor Perkara 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016, yaitu berupa tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, tertanggal 20 April 1995 yang diperoleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dari ahli waris yang merupakan orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah meninggal dunia, berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/ 1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka, sehingga timbullah alas hak Surat Keterangan/Leter C dengan Nomor Persil 43A atas;
4. Bahwa Penggugat pernah mengajukan bukti-bukti (T1, T2 dan T3) yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan(SHGB) Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur, masing-masing tertulis atas nama Penggugat, bahkan Penggugat juga pernah mengajukan gugatan Rekonsensi dalam Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tertanggal 4 Mei 2016 yang pada pokoknya menarik objek yang sama berupa tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kec. Ciomas, Kab. Bogor dan menarik Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 777/Sukamakmur, SHGB No.778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur, yang diklaim sebagai alas hak yang sah;
5. Bahwa jelas dan terang objek sengketa berupa lokasi, luas tanah dan riwayat tanah dalam gugatan Penggugat sama persis yang mana sama-sama mempersoalkan tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dan menarik Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur, yang diklaim sebagai alas hak yang sah, yang telah diperiksa dalam gugatan Nomor Perkara 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 dan saat ini sedang diajukan upaya Peninjauan Kembali sebagaimana Akta Permohonan Peninjauan Kembali tertanggal 13 Mei 2020;
6. Bahwa oleh karena objek dan subjek gugatan Penggugat telah pernah diperiksa melalui Perkara Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 dan saat ini belum berkekuatan hukum tetap, oleh karena telah ditemukannya bukti baru (*novum*), olehnya untuk menghindari ketidakpastian hukum dan putusan perkara yang sama, maka jelas dan terang gugatan Penggugat melanggar asas *nebis in idem*;

Hal. 33 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



7. Bahwa untuk melihat apakah suatu perkara terqualifikasi *ne bis in idem* maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka jelas dan terang terpenuhi asas *ne bis in idem*, hal mana juga terdapat beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai *ne bis in idem* sebagai berikut:
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah *inkracht*, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *ne bis in idem*”.
 - Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima”.
 - Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas *ne bis in idem*, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama”.
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan “meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*”.
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “menurut Hukum Acara Perdata, asas *ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa”.
8. Bahwa terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas *Nebis In Idem* yang pada pokoknya menyebutkan bahwa baik dari lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan ini Mahkamah Agung meminta perhatian sungguh-sungguh dari seluruh Ketua Pengadilan Tingkat Pertama mengenai masalah tersebut, agar “*nebis in idem*” dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa merujuk atas hal-hal tersebut di atas maka telah jelas dan terang guna untuk kepastian hukum dan menghindari adanya putusan yang berbeda, oleh karenanya patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat melanggar asas *nebis in idem*.
2. Alas Hak Yang Digunakan Penggugat berupa SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur Didasarkan Atas Adanya Itikad Buruk Dari Penggugat Dan Diduga Mengandung Unsur Penipuan (*exceptio doli mali*).
Dengan alasan karena:
 1. Bahwa faktanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Kelurahan Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka dan Surat Keterangan/Leter C dengan Nomor Persil 43A;
 2. Bahwa dalil-dalil di dalam Gugatan Penggugat sama sekali tidak menjabarkan sebab musabab beralihnya hak atas tanah tersebut sehingga timbul SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur;
 3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sama sekali tidak pernah mengalihkan hak atas tanah bahkan tidak pernah memperoleh keuntungan dari hasil penjualan tanah hingga akhirnya timbul SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur yang diklaim Penggugat sebagai alas hak;
 4. Bahwa dalam hal ini, jelas dan terang terdapat itikad buruk dari Penggugat atas ketidakjelasan dasar timbulnya SHGB Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengerti mengapa tiba-tiba muncul SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur dalam hal Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah menjual bahkan tidak pernah memperoleh keuntungan dari hasil penjualan;
 5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata dugaan Penipuan dapat membatalkan Perjanjian, sebagaimana ketentuannya menyebutkan:
"Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah

Hal. 35 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan”.

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat di atas, jelas dan terang Penggugat menjalin hubungan hukum dengan Tergugat atas dasar itikad buruk bahkan kuat dugaan adanya penipuan, oleh karenanya patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan adanya itikad buruk dari Penggugat dan diduga mengandung unsur penipuan (*exceptio doli mali*).
3. Gugatan Penggugat Telah Salah Alamat atau Salah Menarik Pihak (*Error In Persona*).

Dengan alasan karena:

1. Bahwa perlu terlebih dahulu diketahui, yang menguasai objek sengketa saat ini adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka dan Surat Keterangan/Leter C dengan Nomor Persil 43A;
2. Bahwa Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII bukan merupakan ahli waris, tidak pernah menguasai objek sengketa *a quo*, tidak berkewajiban untuk bertindak, bahkan tidak memiliki pertalian darah dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
3. Bahwa yang menjadi pertanyaan, mengapa Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII juga ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* sementara Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII pernah tidak menguasai objek sengketa dan tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu?;
4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam buku yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” halaman 54 menyebutkan:
“Kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Lebih lanjut dijelaskan, dalam hal ini timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau obscur libel, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karenanya perlu menjadi perhatian dan pertimbangan ketentuan Pasal 8 nomor 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*), yang menyebutkan: Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*).
"Apabila suatu gugatan mengandung kecacatan baik formil maupun materiil, maka gugatan tersebut akan ditolak atau tidak dapat diterima".
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat di atas telah jelas dan tegas Gugatan Penggugat menimbulkan ketidakjelasan mengenai Subyek Hukum siapa yang digugat oleh Penggugat, sehingga jelas dan tegas pula Penggugat telah salah alamat dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*), oleh karenanya patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat telah salah alamat (*error in persona*).
4. Gugatan Penggugat merupakan Gugatan Yang Tidak Jelas, Tidak Cermat Dan Tidak Lengkap (*obscure libel*).
Dengan alasan karena:
 1. Bahwa gugatan Penggugat menimbulkan ketidakjelasan mengenai Subyek Hukum siapa yang digugat oleh Penggugat dengan menarik Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
 2. Bahwa oleh karena Penggugat menarik Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII yang bukan merupakan ahli waris, tidak pernah menguasai objek sengketa *a quo*, tidak berkewajiban untuk bertindak, bahkan tidak memiliki pertalian darah dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka gugatan Penggugat telah jelas dan terang tidak jelas, tidak cermat dan tidak lengkap dalam menguraikan hubungan dan pertanggungjawaban hukum masing-masing Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
 3. Bahwa tidak jelas, tidak cermat dan tidak lengkapnya gugatan Penggugat dalam menguraikan hubungan dan pertanggungjawaban hukum masing-masing Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII maka jelas gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan tidak berdasar atas fakta yang sebenarnya, sehingga ketidakjelasan subjek hukum yang ditarik oleh Penggugat jelas dan terang menimbulkan gugatan yang kabur, tidak cermat dan tidak lengkap (*obscure libel*);
 4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat di atas telah jelas dan tegas gugatan Penggugat telah kabur, tidak cermat dan tidak lengkap oleh karenanya patut dan berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat *obscure libel*.

Hal. 37 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi dari Para Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi point ke-1 mengenai gugatan *nebis in idem*, Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya dengan menyatakan bahwa benar Penggugat pernah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Tergugat I s.d Tergugat IV, sesuai Putusan Perkara Nomor : 157/Pdt.G/2015/PN. Cbi tertanggal 4 Mei 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, walaupun obyek gugatan dalam perkara tersebut sama dengan obyek gugatan dalam perkara *a quo*, akan tetapi persoalan yang dituntut berbeda/tidak sama. Oleh karenanya perkara *a quo* tidak memenuhi unsur *ne bis in idem* sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, suatu perkara dapat dinilai sebagai *ne bis in idem* manakala terhadap perkara tersebut telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, kemudian terhadap perkara yang sama diajukan kembali dengan tuntutan yang sama dan tuntutan tersebut didasarkan pada alasan yang sama dan ditujukan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati secara seksama gugatan *a quo* dan kemudian menghubungkannya dengan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi tertanggal 4 Mei 2016 (bukti surat produk P-10) ternyata benar bahwa putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi tuntutan dalam perkara *a quo* berbeda dengan tuntutan dalam Perkara Nomor : 157/Pdt.G/2015/PN. Cbi, dimana tuntutan dalam perkara *a quo* adalah berkenaan dengan pernyataan tentang status hak atas tanah dan permintaan untuk penyerahan dan pengosongan atas tanah, sedangkan tuntutan dalam Perkara Nomor : 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi adalah berkenaan dengan pernyataan sah dan berharganya sita jaminan (*conservatoir beslaag*), demikian pula pihak-pihak yang dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* juga berbeda dengan pihak-pihak yang dijadikan sebagai Tergugat dalam Perkara Nomor : 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terjadi *ne bis in idem* dalam perkara *a quo*, oleh karenanya dalil eksepsi pada point ke-1 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi point ke-2 tentang alas hak yang digunakan Penggugat berupa SHGB Nomor : 777/Sukamakmur, SHGB Nomor: 778/Sukamakmur dan SHGB Nomor: 779/Sukamakmur didasarkan atas adanya

Hal. 38 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itikad buruk dari Penggugat dan diduga mengandung unsur penipuan (*exceptio doli mali*), juga dalil eksepsi point ke-3 tentang gugatan Penggugat telah salah alamat atau salah menarik pihak (*error in persona*) menurut Majelis Hakim dalil eksepsi tersebut telah masuk kepada materi pokok perkara, sehingga eksepsi point ke-2 dan point ke-3 tersebut akan dipertimbangan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya. Oleh karena itu eksepsi Para Tergugat mengenai kedua hal tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi point ke-4 tentang gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas, tidak cermat dan tidak lengkap (*obscure libel*), menurut Majelis Hakim dalil eksepsi tersebut dinilai tidak cukup beralasan, karena dengan memasukkan Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII dalam gugatan *a quo* tidak menjadikan gugatan ini menjadi kabur, akan tetapi sebaliknya malah menambah jelas dalil Penggugat tentang perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I s.d. Tergugat IV yakni dalam hal ini Tergugat I s.d. Tergugat IV telah menyewakan tanah obyek sengketa kepada Tergugat V s.d. Tergugat VIII. Dengan demikian maka eksepsi Para Tergugat tersebut juga haruslah ditolak;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya meminta agar pengadilan memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapapun yang berada diatas tanah obyek sengketa tanpa seizin Penggugat agar segera mengosongkan tanah obyek sengketa hingga perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut harus diperhatikan syarat formil dari suatu tuntutan Provisi yaitu:

- Pertama : harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- Kedua : mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- Ketiga : Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan dalam provisi tersebut, ternyata substansi dari tuntutan provisi tersebut adalah merupakan substansi dari tuntutan/petitum yang merupakan materi pokok perkara, sehingga oleh karenanya tuntutan dalam provisi tersebut haruslah ditolak;

Hal. 39 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa gugatan *a quo* adalah tentang perbuatan melawan hukum berkenaan dengan penguasaan atas bidang tanah, di dalam gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 16.340 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam belas ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) berikut benda yang melekat berada di atasnya, yang terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;
- Bahwa alas hak atas Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut, terbagi dalam 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu:
 - SHGB No. 777/Sukamakmur, seluas $\pm 5.305 \text{ M}^2$ (lebih kurang lima ribu tiga ratus lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 283/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat), dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - SHGB No. 778/Sukamakmur seluas $\pm 6.425 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 284/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - SHGB No. 779/Sukamakmur, seluas $\pm 4.610 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu enam ratus sepuluh meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 285/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Selatan : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Timur : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);
 - Barat : Tanah milik PT. Bumi Makmur Lestari (Penggugat);

Hal. 40 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam gugatan yang diajukan NY. ONIH (Almarhumah) dan Tergugat-I s.d. Tergugat-IV yang teregister sesuai Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi., tertanggal 4 Mei 2016 dan Putusan No. 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi., tertanggal 1 Agustus 2017 telah dinyatakan ditolak oleh Pengadilan Negeri Cibinong, maka secara Hukum Tergugat-I s.d. Tergugat-IV tidak mempunyai hak atas Tanah Obyek Sengketa. Begitu juga dengan Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII tidak berhak menggarap / mengelola / menguasai tanah obyek sengketa tanpa seizin dari Penggugat (PT. Bumi Makmur Lestari);
- Bahwa meskipun Gugatan No. 157/Pdt.G/2015/PN.Cbi. dan Gugatan No. 43/Pdt.G/2017/PN.Cbi., telah dinyatakan DITOLAK oleh Pengadilan Negeri Cibinong, akan tetapi hingga saat ini Tergugat-I s.d. Tergugat-IV Tanpa Hak Apapun dan Tanpa dasar hukum yang jelas telah menyewakan Obyek Sengketa kepada Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII untuk menggarap tanah obyek sengketa;
- Bahwa sebaliknya, Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII menggarap tanah obyek sengketa tanpa dasar hukum yang jelas telah membayar uang sewa kepada Tergugat-I s.d. Tergugat-IV, hal itu tentunya amat sangat merugikan Penggugat (PT. Bumi Makmur Lestari) sebagai Pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777/Sukamakmur, No. 778/Sukamakmur dan No. 779/Sukamakmur;
- Bahwa dengan demikian sangat amat jelas perbuatan Tergugat-I s.d. Tergugat-IV yang menyewakan tanah obyek sengketa kepada Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII dan sebaliknya Tergugat-V s.d. Tergugat-VIII menggarap tanah obyek sengketa atas dasar “suruhan” Ahli Waris Jamhuri (Tergugat-I s.d. Tergugat-IV) merupakan “Perbuatan Melawan Hukum”;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut ternyata telah dibantah oleh Para Tergugat dalam jawabannya yang pada pokoknya menyebutkan:

- SHGB Nomor 777/Sukamakmur, SHGB No. 778/Sukamakmur dan SHGB No. 779/Sukamakmur sebagai alas hak yang diklaim sama sekali tidak berdasar hukum dan diduga mengandung unsur pidana;
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan ahli waris dari ayah kandung bernama Almarhum Bapak H. Jamhuri bin H Ardjaya sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 241.6/11/1/2013, yang ditandatangani oleh Lurah Padasuka;
- Bahwa obyek sengketa adalah merupakan tanah warisan dari Almarhum Bapak H. Jamhuri bin H. Ardjaya sebagaimana tercantum di dalam Surat Keterangan/Letter C dengan Nomor Persil 43A dan karenanya menurut hukum jatuh kepada ahli waris, yakni Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Hal. 41 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah berniat atau bahkan tidak pernah bertindak untuk menjual tanah warisan tersebut oleh karena ingin mempertahankan sebagai bentuk bakti terhadap warisan orang tua dan juga ingin mengembangkan warisan tersebut untuk kemudian diteruskan kepada anak cucu, sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berhak mengelola dan mengembangkan tanah tersebut termasuk meminta kepada Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII agar dibantu mengelola dan menggarap tanah tersebut agar bermanfaat untuk orang lain yang membutuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Para Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang masing-masing diberi tanda P-1 s/d P-12.D dan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni 1. Saksi ABDUL GANI dan 2. Saksi NADI. Demikian pula sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat juga telah mengajukan bukti surat yang masing-masing diberi tanda T-1 s/d T-9 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi yakni Saksi ARFIANA PURBOHADI,SH.;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas, maka hal pertama yang harus terlebih dahulu dibuktikan adalah apakah benar bahwa tanah obyek sengketa yang letak, luas dan batas-batasnya sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan Penggugat tersebut diatas adalah merupakan tanah milik Penggugat ?;

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk P-4 berupa fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 777, dapat dibuktikan bahwa tanah seluas $\pm 5.305 \text{ M}^2$ (lebih kurang lima ribu tiga ratus lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 283/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 22 Juni 2012, adalah merupakan tanah dengan status Hak Guna Bangunan dan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut adalah PT. BUMI MAKMUR LESTARI;

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk P-5 berupa fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 778, dapat dibuktikan bahwa tanah seluas $\pm 6.425 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 284/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 22 Juni 2012, adalah

Hal. 42 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tanah dengan status Hak Guna Bangunan dan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut adalah PT. BUMI MAKMUR LESTARI;

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk P-6 berupa fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 779, dapat dibuktikan bahwa tanah seluas $\pm 4.610 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu enam ratus sepuluh meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 285/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 22 Juni 2012, adalah merupakan tanah dengan status Hak Guna Bangunan dan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut adalah PT. BUMI MAKMUR LESTARI;

Menimbang, bahwa mengenai status hak atas tanah yang telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti surat produk P-4, P-5 dan P-6, ternyata tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh Para Tergugat, dimana dari semua bukti lawan (*tegen bewijs*) berupa fotocopy surat-surat yang diajukan oleh Para Tergugat yakni bukti surat produk T-1 s/d T-9 tidak ada satupun bukti yang mampu mematahkan kekuatan pembuktian dari bukti surat produk P-4, P-5 dan P-6 yang *nota bene* merupakan akta otentik yang menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata disebutkan bahwa "suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya";

Menimbang, bahwa mengenai kekuatan pembuktian dari bukti surat produk P-4, P-5 dan P-6 tersebut yang dinilai mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, selain dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata juga diakui secara tegas di dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (tentang Pendaftaran Tanah), dimana dinyatakan bahwa sertifikat adalah **surat tanda bukti hak** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian sertifikat sebagai tanda bukti hak kemudian ditegaskan kembali dalam rumusan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa "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". Dan menurut penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa sertifikat merupakan **bukti hak** yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;

Hal. 43 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?;

Menimbang, bahwa tentang pengertian Perbuatan Melawan Hukum didalam lapangan Ilmu Hukum dikenal adanya 4 (empat) kriteria tentang kesalahan dari si pelaku sehingga ia dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum, apabila perbuatan tersebut memenuhi salah satu dari 4 (empat) kriteria tersebut yakni:

1. Perbuatan sipelaku Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipelaku;
2. Melanggar Hak Subyektif Orang Lain;
3. Melanggar Kesusilaan;
4. Bertentangan dengan Kepatutan;

Menimbang, bahwa dari jawaban Para Tergugat sebagaimana yang dikemukakan dalam dalil jawaban pokok perkara pada point ke-5 dimana secara *implisit* Para Tergugat mengakui adanya penguasaan atas tanah obyek sengketa dengan menyatakan “..sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berhak mengelola dan mengembangkan tanah tersebut termasuk meminta kepada Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII agar dibantu mengelola dan menggarap tanah tersebut agar bermanfaat untuk orang lain yang membutuhkan”, hal mana juga ternyata sesuai dengan Hasil Pemeriksaan Setempat yang menunjukkan adanya penguasaan fisik secara nyata (*feitelijk*) atas tanah obyek sengketa tersebut oleh Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, maka karenanya Majelis Hakim menilai bahwa adanya penguasaan atas tanah obyek sengketa tersebut telah terbukti adanya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti tanah obyek sengketa *in casu* adalah merupakan tanah milik Penggugat dengan status Hak Guna Bangunan, maka penguasaan atas tanah tersebut oleh Para Tergugat yang dilakukan tanpa seizin dari pemiliknya adalah merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain, oleh karenanya maka perbuatan penguasaan tanah oleh Para Tergugat tersebut baik apabila hal tersebut dilakukan dengan dasar sewa menyewa ataupun dilakukan dengan dasar lain sepanjang hal tersebut dilakukan tanpa seizin Penggugat sebagai pemiliknya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian maka petitum ke-3 dan petitum ke-4 dari gugatan Penggugat tersebut juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-5 dari gugatan Penggugat, yakni petitum tentang tuntutan pembayaran ganti rugi sebesar

Hal. 44 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), meskipun dalam hal ini telah dirinci dengan perincian: kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), akan tetapi mengenai besarnya nilai kerugian tersebut sama sekali tidak dibuktikan oleh Penggugat sehingga tidak dapat dihitung secara pasti berapa nilai kerugian yang dialami secara nyata oleh Penggugat, sehingga oleh karenanya maka petitum ke-5 dari gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dihukum untuk berbuat sesuatu, yakni dalam hal ini untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, maka sebagai alat pemaksa tidak langsung (*indirecte middelen*) sesuai ketentuan Pasal 606 Rv kepada Para Tergugat tersebut patut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwaangsom*) secara tanggung renteng dan dengan memperhatikan luas tanah obyek sengketa tersebut maka besarnya uang paksa yang dituntut oleh Penggugat tersebut dinilai wajar dan sebanding. Oleh karenanya maka petitum ke-6 dari gugatan Penggugat tersebut juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 dari gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai tidak ada urgensinya, selain itu menurut Majelis Hakim juga tidak terpenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 180 HIR, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 serta SEMA Nomor 4 Tahun 2001. Oleh karenanya, maka petitum ke-7 dari gugatan Penggugat tersebut juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat berada pada pihak yang dikalahkan, maka sepatutnya menurut hukum Para Tergugat tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini serta selayaknya pula Para Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini. Dengan demikian maka petitum ke-8 dan petitum ke-9 dari gugatan Penggugat tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti selain yang telah dipertimbangkan diatas, baik berupa bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat, menurut Majelis Hakim tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi, terlebih bukti-bukti surat yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan sehingga bukti-bukti tersebut tidak dapat dinilai validitasnya dan oleh karenanya bukti-bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Memperhatikan, Pasal 1870 KUH Perdata, Pasal 1 angka 20 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

Hal. 45 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



DALAM EKSEPSI

- ❖ Mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat tersebut;

DALAM PROVISI

- ❖ Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Tanah seluas $\pm 16.340 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam belas ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) berikut benda yang melekat di atasnya, yang terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang terbagi dalam 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), yaitu:

2.1. SHGB No. 777/Sukamakmur, seluas $\pm 5.305 \text{ M}^2$ (lebih kurang limaribu tiga ratus lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 283/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat), dengan batas-batas:

- Utara : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat);
- Selatan : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat);
- Timur : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat);
- Barat : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat);

2.2. SHGB No. 778/Sukamakmur seluas $\pm 6.425 \text{ M}^2$ (lebih kurang enam ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 284/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) dengan batas-batas:

- Utara : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat);
- Selatan : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat);
- Timur : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat);

Hal. 46 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI
(Penggugat);

2.3. SHGB No. 779/Sukamakmur, seluas $\pm 4.610 \text{ M}^2$ (lebih kurang empat ribu enam ratus sepuluh meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur No. 285/Sukamakmur/2012 yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 22 Juni 2012, tertulis atas nama: PT. BUMI MAKMUR LESTARI (Penggugat) dengan batas-batas:

- Utara : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI
(Penggugat);

- Selatan : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI
(Penggugat);

- Timur : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI
(Penggugat);

- Barat : Tanah milik PT. BUMI MAKMUR LESTARI
(Penggugat);

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, selanjutnya disebut Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, selanjutnya disebut Para Tergugat atau siapapun yang berada diatas tanah obyek sengketa tanpa seizin Penggugat agar segera menyerahkan dan mengosongkan Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777/Sukamakmur, No. 778/ Sukamakmur dan No. 779/Sukamakmur;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, selanjutnya disebut Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa(*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai / terlambat melaksanakan isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, selanjutnya disebut Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

Hal. 47 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp. 7.221.000,00 (tujuh juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Rabu tanggal 26 Agustus 2020, oleh kami, **IRFANUDIN, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua, **AMRAN S. HERMAN, SH. MH.** dan **LIENA, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 12 Februari 2020, putusan tersebut pada hari **R A B U**, tanggal **2 SEPTEMBER 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh **IRFANUDIN, SH. MH.** Hakim Ketua **AMRAN S. HERMAN, SH. MH.** dan **IKA DHIANAWATI.SH.,MH** masing-masing Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **DWI DJAUHARTONO, SH.** Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. **AMRAN S. HERMAN, SH. MH.**

IRFANUDIN, SH. MH.

2. **IKA DHIANAWATI.SH.,MH**

Panitera Pengganti,

DWI DJAUHARTONO, SH.

PERINCIAN BIAYA PERKARA:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 6.000.000,-
4. PNBK Panggilan	: Rp. 90.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.000.000,-
6. PNBK PS	: Rp. 10.000,-
7. Redaksi	: Rp. 10.000,-
8. Materai	: Rp. 6.000,-

Jumlah : Rp. 7.221.000,-

(tujuh juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Hal. 48 dari 48 halaman Putusan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Cbi