



P U T U S A N

Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan pada Peradilan Tingkat Pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata Gugatan antara:

Tien Sukartini Alias Hajjah Entin S, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Tbs, Blok J Nomor 15-16, Rt. 003/rw. 009, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Kota Jakarta Timur, Provinsi Dki Jakarta. Dalam hal ini memberi kuasa kepada Otang Supriatna, S.H, Idang Riyadi, S.H, M.H. dan Erlang Rio Pratama, SH, M.H, Advokat & Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Otang Supriatna, S.H dan Rekan, yang beralamat di Jln. Halteu Maleber No.02 Rt.003 / Rw. 001 Desa Hegarmanah, Kec.Karangtengah, Kab. Cianjur berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 44/SKK-OSR/Pdt/V/2023, tanggal 31 Mei 2023, sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan

Enap Suryatman, S.H., bertempat tinggal di Jl. Ir. H. Juanda Nomor 483, Rt.005/rw.001, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Dahlan Lulang, S.H., Dkk para advokat/Pengacara/Assisten Advokat/Kosultan Hukum pada kantor Presidium Pusat Reclasseering Indonesia, Badan Peserta Hukum untuk Negara dan Masyarakat, beralamat di Jalan Kampung Melayu Mecil I no 17 Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DK Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 010/SKK/PP-RI.BPH.NMS//PDT/VII/2023, tanggal 4 Juli 2023, sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Ida Mulyadi, bertempat tinggal di Kp. Pasirparahu, Rt. 001/rw. 005, Selajambe, Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hamza Pakpahan Dkk

Halaman 1 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat/Penasihat Hukum dari Law Office H.S & Partners Advocates dan Law Consultants yang beralamat di Jalan Raya abndung Ruko Aviroze Lt. Dasar Cideng, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 23/SK-Pdt/PNC/VI/2023, tanggal 19 Juni 2023, sebagai **Tergugat II Konvensi**;

Agus Anugrah, bertempat tinggal di Kp. Pasirparahu, Rt. 001/rw. 005, Selajambe, Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, sebagai **Tergugat III Konvensi**;

Doctorandus Haji Aceng Sirojudin, bertempat tinggal di Kp. Karangsambung, Rt. 001/rw. 007, Selajambe, Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, memberikan Kuasa kepada Hamza Pakpahan Dkk Advokat/Penasihat Hukum dari Law Office H.S & Partners Advocates dan Law Consultants yang beralamat di Jalan Raya abndung Ruko Aviroze Lt. Dasar Cideng, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 022/SK-Pdt/PNC/VI/2023, tanggal 16 Juni 2023, sebagai **Tergugat IV Konvensi**;

Jihan Nafieza Adalia, bertempat tinggal di Kp. Karangsambung, Rt. 001/rw. 007, Selajambe, Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, sebagai **Tergugat V Konvensi**;

Camat Kecamatan Sukaluyu, tempat kedudukan Jln. Bojongsari, Sukamulya, Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Reza Ferdian, S.H.,M.H. DKK selaku Pengacara Negara beralamat di Jl. KH. Abdullah Bin Nuh Nomor 112 Nagrak Kecamatan/Kabupaten Cianjur berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: SKS-1580/M.2.27/Gp.2/07/2023 tanggal 25 Juli 2023, sebagai **Turut Tergugat I Konvensi**;

R. Ardini Rakhmania Ardan, S.H., M.Kn, tempat kedudukan Jln. Pramuka, Perumahan Realestate Pramuka Satu, Blok B-3, Bojong, Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II Konvensi**;

Kepala Kantor Pertanahan, tempat kedudukan Jln. Raya Bandung, No. 61, Sabandar, Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, memberi Kuasa kepada Slamet Joko Nugroho, A.Md DKK beralamat di Jl Raya Bandung Sadewata Cianjur, berdasarkan

Halaman 2 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus Nomor: MP.01.02/312-32.03/VI/2023, sebagai **Turut Tergugat III Konvensi**;

Kepala Desa Selajambe, tempat kedudukan Jln. Stasiun Selajambe, No. 1, Selajambe, Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Reza Ferdian, S.H.,M.H. DKK selaku Pengacara Negara beralamat di Jl. KH. Abdullah Bin Nuh Nomor 112 Nagrak Kecamatan/Kabupaten Cianjur berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: SKS-1580/M.2.27/Gp.2/07/2023 tanggal 25 Juli 2023, sebagai **Turut Tergugat IV Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat dari para pihak yang berperkara yang diajukan dipersidangan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi;

Tentang Duduk Perkaranya

Menimbang bahwa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan surat gugatan tertanggal 5 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur, dalam register tertanggal 6 Juni 2023 dengan nomor Register: 15/Pdt.G/2023/PN Cjr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. TENTANG HUBUNGAN HUKUM DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2008 dan tanggal 22 Desember 2008 telah terjadi transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I atas dasar bukti kepemilikan berupa :

- 1.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 47/Desa Selajambe, seluas 19.000 M2 (*Sembilan belas ribu meter persegi*), terletak di Kp. Cikijing RT.002/RW.001, Desa Selajambe, Kecamatan Ciranjang (**sekarang Kecamatan Sukaluyu**), Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat;
- 1.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, seluas 2.290 M2 (*Dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi*), terletak di Kp. Cibakung RT.001/RW.006, Desa Selajambe, Kecamatan Ciranjang (**sekarang Kecamatan Sukaluyu**), Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.

Halaman 3 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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

2. Bahwa transaksi jual beli kedua bidang tanah diatas dilakukan dihadapan Notaris ALI MAKSUM, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan akta jual beli, masing-masing :
 - 2.1. **Akta Jual Beli (AJB) No. 425/2008, Tanggal 19 Desember 2008**, konversi dari Hak Milk Adat, Nomor C.735, Persil Nomor 89,S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3848, Tanggal 8 September 1992, **seluas 19.000 M2** (*Sembilan belas ribu meter persegi*) yang terletak di Kp. Cikijing RT.002/RW.001, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan telah terjadi peralihan hak/balik nama dari atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT;
 - 2.2. **Akta Jual Beli (AJB) Nomor 426/2008, Tanggal 22 Desember 2008**, konversi dari Hak Milik Adat, Nomor C.735, Persil 77, S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3847, Tanggal 22 Desember 2008, **seluas 2.290 M2** (*dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi*), terletak di Kampung Cibakung RT.001/RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe dan telah terjadi peralihan hak/balik nama dari atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas tanah :

Sebelah Utara	: Selokan
Sebalah Timur	: Jalan
Sebelah Selatan	: Selokan
Sebelah Barat	: Selokan
3. Bahwa transaksi jual beli dilakukan atas 2 (dua) bidang tanah dengan lokasi yang berbeda, masing-masing :
 - 3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe terletak di Kp. Cikijing RT.002/RW.001, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur;
 - 3.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe terletak di Kp. Cibakung RT.001/RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur.
3. Bahwa sebelum transaksi jual beli dilakukan, TERGUGAT I telah melakukan Pengecekan terlebih dahulu atas Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46 / Desa Selajambe ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dan dinyatakan :

Halaman 4 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, **sesuai dengan daftar/kearsipan yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur**;

3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, **tidak sedang dipersengketakan oleh pihak lain**.

Setelah dinyatakan tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dan tidak sedang dipersengketakan oleh pihak lain, kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe tersebut diberikan tanda/label/dicap sebagai tanda telah dilakukan pengecekan, atas dasar pengecekan Sertipikat Hak Milik itulah maka kemudian dilakukan transaksi jual beli atas kedua bidang tanah tersebut dihadapan Notaris ALI MAKSUM, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga terjadi peralihan hak dari atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT, selanjutnya didaftarkan kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur untuk dilakukan balik nama dalam sertipikat, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe telah berubah nama dari semula atas nama R. ENAP SURYATMAN, SH sebagai TERGUGAT I menjadi atas nama Hajjah ENTIN S sebagai PENGGUGAT.

4. Bahwa berselang lebih kurang 14 tahun, diketahui tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe **secara fisik tanahnya tidak diketemukan**;

5. Bahwa prosedur peralihan hak atas tanah seharusnya ada kesesuaian antara berkas/dokumen dengan fisik tanah, dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe tidak ada kesesuaian antara formil (berkas-berkas/dokumen tanah) dengan materil (fisik tanah), karena PENGGUGAT berpendapat TERGUGAT I telah salah menunjukkan lokasi tanah kepada PENGGUGAT dengan menunjukkan tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe terletak dalam satu hamparan yang berlokasi di Kp. Cikijing RT.002/RW.001, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur;

6. Bahwa tanah yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT secara fisik hanya diberikan tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe seluas 19.000 M2 (*Sembilan belas ribu meter persegi*) , sedangkan tanah yang tercantum dalam **Sertipikat Hak**



Milik Nomor 46 / Desa Selajambe seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) fisiknya tidak pernah diserahkan;

7. Bahwa akibat fisik tanah tidak ditemukan bahkan tidak pernah diserahkan, maka patut diduga PENGGUGAT I telah melakukan tindak pidana penipuan terhadap PENGGUGAT, karena kemudian diketahui tanah yang telah dijual oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dijual kembali kepada Pihak Lain;
8. Bahwa tanah dalam SHM Nomor 46/Desa Selajambe telah dijual oleh TERGUGAT I, masing-masing kepada :
 1. **IDA MULYADI**, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 224/2014 Tanggal 12 Mei 2014, *dibuat di hadapan Camat Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)*, seluas 1.574 M2 (*seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi*);
 - Kemudian IDA MULYADI telah menjual kembali tanah tersebut kepada **AGUS ANUGRAH**, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 295/2016 Tanggal 9 September 2016, *dibuat di hadapan Camat Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)*, seluas 1.574 M2 (*seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi*);
 2. **Doctorandus Haji ACENG SIROJUDIN** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 244/2016, *dibuat di dihadapan Camat Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)*, seluas 1.542 M2 (*Seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi*) dan telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1324/Desa Selajambe atas nama Doctorandus Haji ACENG SIROJUDIN, seluas 1.532 M2 (*Seribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi*);
 - Kemudian Doctorandus Haji ACENG SIROJUDIN menghibahkan tanah tersebut diatas dengan luas sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 1324/Desa Selajambe seluas 1.532 M2 (*Seribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi*) kepada **JIHAN NAFIESA ADALIA** dihadapan Notaris R. ARDINI RAKHMANIA ARDAN, SH.,M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Akta Hibah Nomor 31/2020;
9. Bahwa transaksi jual beli tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berdasar kepada Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe seluas



2.290 M2 (dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) , terletak di Kampung

Cibakung RT.001/RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, sedangkan

- Transaksi jual beli tanah antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dilakukan berdasar kepada Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) , terletak di Kampung Cibakung RT.001/RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur
 - Transaksi yang dilakukan oleh TERGUGAT II dengan TERGUGAT III, dilakukan berdasar kepada Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 225 seluas 1.574 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) , terletak di Kampung Cibakung RT.001/RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur;
 - Transaksi jual beli tanah antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT IV dilakukan berdasar kepada Persil Nomor 83/D.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) , terletak di Kampung Cibakung RT.001/RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur;
 - Hibah tanah dari TERGUGAT IV kepada TERGUGAT V dilakukan berdasar kepada Akta Hibah Nomor 31/2020 yang dilakukan dihadapan TURUT TERGUGAT II, seluas 1.532 M2 (seribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) , terletak di Kampung Cibakung RT.001/RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur;
10. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe terbit pada tanggal 8 September 1992, Transaksi Jual Beli Tanah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dilakukan pada tanggal 22 Desember 2008, Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur terbakar pada tahun 2009, sehingga diyakini dokumen/arsip Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe ikut terbakar, dalam hal ini TERGUGAT I telah melakukan transaksi jual beli tanah untuk kedua kalinya atas objek yang sama dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT IV telah menjual tanah tersebut memakai Persil dan Leter C berdasarkan Keterangan Kepala Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, sedangkan masih berdasarkan Keterangan Kepala Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur Nomor Reg 470/10/II/2022 Tanggal 14 Februari 2022 bahwa letak tanah yang dijual kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sama dengan letak tanah yang



dijual kepada PENGGUGAT yaitu di Kampung Cibakung RT.001/RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur;

11. Bahwa mana mungkin satu objek tanah dijual kepada lebih satu pihak, maka oleh karenanya PENGGUGAT berkeyakinan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe atas nama PENGGUGAT, telah dijual kembali kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT IV;
12. Bahwa untuk mencari kepastian lokasi tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46 / Desa Selajambe, kemudian PENGGUGAT berusaha melakukan pencarian fisik tanah dengan pihak Kantor Pertanahan/ATR-BPN Kabupaten Cianjur, ternyata fisik tanah yang sesuai dengan gambar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Selajambe seluas 2.290 M2 (Dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) atas nama PENGGUGAT terletak di Kampung Cibakung RT.001/RW.006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur, sesuai dengan Berita Acara Pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur beromor 108/BAL-X/2021, tertanggal 8 Oktober 2021;
13. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran ulang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur sebagaimana angka 12, dapat dipastikan tanah hak milik PENGGUGAT saat ini dikuasai oleh 2 (dua) orang, masing-masing :
 - 13.1. AGUS ANUGRAH seluas 1574 M2 1.574 M2 (*seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi*);
 - 13.2. JIHAN NAFIESA ADALIA seluas 706 M2 (*Tujuh ratus enam meter persegi*), dalam hal ini telah terjadi Overlap Bidang hasil ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dari SHM Nomor 1324 / Desa Selajambe ke SHM Nomor 46/Desa Selajambe.
14. Bahwa setelah PENGGUGAT mengetahui tanah yang tercantum dalam SHM Nomor 46/Desa Selajambe tidak pernah diserahkan, maka PENGGUGAT telah melayangkan Somasi sebanyak 2 (dua) kali dengan harapan adanya penjelasan dan/atau terjalin musyawarah, akan tetapi kedua Somasi tersebut tidak pernah mendapat tanggapan dari TERGUGAT I;
15. Bahwa dikarenakan kedua Somasi PENGGUGAT tidak pernah ditanggapi oleh TERGUGAT I, selanjutnya PENGGUGAT melakukan Pengaduan adanya dugaan Penyerobotan/Penguasaan tanah oleh pihak lain dengan surat Nomor 95/Peng-OSR/VI/2021 Tanggal 18 Juni 2021, ditindak lanjuti dengan membuat Laporan Polisi terhadap TERGUGAT I ke Polres Cianjur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Tanda Bukti Laporan Polisi Nomor STBL/B/61/II/2022/SPKT/POLRES CIANJUR/POLDA JABAR, Tanggal 03 Februari 2022 atas dugaan Penipuan, Penggelapan Hak Atas Tanah dan Pemalsuan yang diduga dilakukan oleh TERGUGAT I;

16. Bahwa atas Pengaduan dan/atau Laporan Polisi sebagaimana tersebut dalam Angka 15, kemudian Polres Cianjur melakukan Penyelidikan dengan terperiksa sebanyak 18 orang, termasuk TERGUGAT I;

17. Bahwa selama proses penyelidikan yang dilakukan oleh Polres Cianjur, TERGUGAT I melalui kuasa hukumnya telah mengajak untuk dilakukan musyawarah dengan PENGGUGAT, dengan menyatakan jual beli yang telah dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I ada kesalahpahaman dan TERGUGAT I bertanggungjawab untuk mengganti/mengembalikan uang sebesar Rp 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

18. Bahwa pada saat berlangsung musyawarah dan menjelang dilakukan Penyelidikan oleh Polres Cianjur dengan keluarnya Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyelidikan (SPDP) Nomor B/12/II/RES.1.11/2022/Sat Reskrim Tanggal 14 Februari 2022 terhadap TERGUGAT I, ternyata TERGUGAT I melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT dengan surat gugatan tertanggal 14 Januari 2022 di Pengadilan Negeri Kelas IB Cianjur, sehingga Penyelidikan ditunda sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa dengan dilakukannya Gugatan oleh TERGUGAT I, terjadilah proses persidangan di Pengadilan Negeri Cianjur dengan Perkara Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Cjr, kemudian diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Cianjur Tanggal 27 Juni 2022 dengan amar putusan :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi (**sekarang PENGGUGAT**);

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Onvankeleijk Verklaard);

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima(Niet Onvankeleijk Verklaard); (**sekarang PENGGUGAT**)

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

Halaman 9 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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

- Menghukum Penggugat (**sekarang Tergugat**) untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.790.000,00 (satu juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu rupiah).

20. Bahwa kemudian TERGUGAT I melakukan gugatan yang kedua kalinya terhadap PENGGUGAT dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, terjadilah proses persidangan yang kedua di Pengadilan Negeri Cianjur dengan Perkara Nomor 35/Pdt.G/2022/PN.Cjr, kemudian diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Cianjur Tanggal 23 Januari 2022 dengan amar putusan :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi (**sekarang PENGGUGAT**);

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Onvankeleijk Verklaard);

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima (Niet Onvankeleijk Verklaard),(**sekarang PENGGUGAT**);

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Penggugat (**sekarang Tergugat**) untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.640.000,00 (tiga juta enam ratus empat puluh ribu rupiah).

21. Bahwa selama persidangan kedua, telah dilakukan Pengukuran Ulang atas SHM Nomor 47/Desa Selajambe oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, dengan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 192/BAPU-19.13/X/2022 Tanggal 20-10-2022, dengan hasil pengukuran ulang seluas 19.000 M2 (Sembilan belas ribu meter persegi) sesuai dengan yang tertulis dalam SHM Nomor 47/Desa Selajambe, pengukuran ulang ini dilakukan merujuk kepada keterangan dari TERGUGAT I, bahwa tanah dalam SHM Nomor 47/Desa Selajambe dan SHM Nomor 46/Desa Selajambe terletak dalam 1 (satu) hamparan, bahkan TERGUGAT I tanpa tedeng aling-aling menunjukkan letak tanah SHM Nomor 46/Desa Selajambe terletak di tengah-tengah atau setidaknya-tidaknya masuk ruang lingkup luas tanah dalam SHM Nomor 47/Desa Selajambe;

Halaman 10 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



22. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Cianjur dalam perkara perdata Nomor 35/Pdt.G/2022/PN.Cjr, TERGUGAT I telah melakukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Bandung, kemudian diputus oleh Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Tanggal 5 April 2023 dengan amar putusan :
- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
 - Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Cianjur Tanggal 30 Januari 2023, Nomor 35/Pdt.G/2022/PN.Cjr, tentang penyebutan nama pihak yang berperkara sebagaimana putusan banding tersebut yang dimohonkan banding;
 - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).
23. Bahwa berdasarkan surat Keterangan dari Pengadilan Negeri Cianjur Nomor WII.UII/20/HK.03.10/V/2023 Tanggal 3 Mei 2023 Para Pihak **Tidak Mengajukan Upaya Hukum**;
24. Bahwa dengan adanya putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 5 April 2023, PENGGUGAT meyakini tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe seluas 2.290 M2 (*dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi*), berdasarkan pengukuran ulang yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur yang terletak di Kampung Cibakung RT.001/RW.006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, merupakan Tanah Hak Milik PENGGUGAT;
25. Bahwa dengan tidak diserahkannya tanah dalam SHM No.46/Desa Selajambe selama lebih kurang 14 tahun, PENGGUGAT tidak pernah menikmati hasil panen dari tanah tersebut, maka PENGGUGAT berhak untuk menuntut kerugian baik secara materil maupun immaterial, mengingat selama kurun waktu tersebut TERGUGAT I tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan fisik tanah yang telah dijualnya kepada PENGGUGAT.
- II. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN
- Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V sebagai pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).



III. SIFAT MELAWAN HUKUM DALAM PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa Perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
2. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan, “ *Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*”;
3. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dengan adanya kerugian dan kesalahan dimana hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian; Oleh karenanya perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V baik dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati memiliki akibat hukum untuk bertanggungjawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya kepada PENGGUGAT;
4. Bahwa atas kerugian-kerugian yang ditimbulkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, PENGGUGAT menuntut ganti rugi dengan perincian sebagai berikut :

4.1. **Secara Materil sebesar Rp 229.320.000 (Dua ratus dua puluh**

Sembilan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) => dihitung dari hasil panen selama 14 tahun (dengan catatan Hasil Panen 3 kali dalam 1 tahun) dengan perhitungan 14 tahun x 3 Kali panen x 1.300 Kg x Rp 4.200 Rp 229.320.000,

4.2. **Secara Immateril sebesar Rp 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus**

juta rupiah) yang ditanggung renteng oleh masing-masing TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, masing-masing sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), sehingga berjumlah Rp 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Total kerugian Materil dan Immateril Rp 229.320.000 + 2.500.000.000 = Rp 2.729.320.000 (dua milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh rupiah).

IV. HAK-HAK PENGGUGAT YANG TELAH DILANGGAR



Bahwa PENGGUGAT selaku pemegang hak milik atas tanah sebagaimana tercantum dalam SHM No. 46/Desa Selajambe, telah dirugikan secara langsung yang diakibatkan tidak diteruskannya tanah tersebut oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT.

V. KEWAJIBAN DAN TANGGUNGJAWAB HUKUM TERGUGAT

Bahwa TERGUGAT I memiliki kewajiban hukum untuk mempertanggung jawabkan atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 46 / Desa Selajambe seluas 2.290 M2 (*Dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi*) yang telah dijual kepada PENGGUGAT.

2. DALAM PETITUM :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Cianjur cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 426/2008, Tanggal 22 Desember 2008 sah menurut hukum;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe sah menurut hukum;
4. Menyatakan tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, seluas 2.290 M2 (*Dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi*), yang terletak di Kampung Cibakung RT.001/RW.006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur adalah Tanah Milik PENGGUGAT;
5. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT III dan TERGUGAT V untuk menyerahkan Fisik tanah sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 46/Desa Selajambe, seluas 2.290 M2 (*Dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi*) kepada PENGGUGAT;
7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 224/2014 Tanggal 12 Mei 2014 cacat menurut hukum dan batal demi hukum;
8. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 295/2016 Tanggal 9 September 2016 cacat menurut hukum dan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 244/2016 Tanggal 11 Agustus 2016 cacat menurut hukum dan batal demi hukum;
10. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe cacat menurut hukum dan batal demi hukum;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakan atas tanah/sawah milik PENGGUGAT dalam Sertipikat Hak Milik No. 46/Desa Selajambe, yang berlokasi di Kampung Cibakung RT.001/RW.006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur;
12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk membayar kerugian baik materil maupun immaterial sebesar :
 - 12.1. Materil / Hasil Panen (dengan catatan panen 3 kali dalam 1 tahun)
14 tahun x 3 Kali panen x 1.300 Kg x Rp 4.200 (harga/kg)
14 x 3 x 1.300 x Rp 4.200.00 Rp 229.320.000
 - 12.2. Immaterial Rp 2.500.000.000
Jumlah (Materil + Immaterial) **Rp 2.729.320.000**
(Dua milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);
13. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar masing-masing Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tunai untuk setiap hari keterlambatan dalam melakukan putusan ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewaysde*);
14. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
15. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoer baar bij vorraad*), walaupun ada upaya banding dan kasasi;
16. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, telah datang menghadap dipersidangan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir Kuasanya, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi,

Halaman 14 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat III Konvensi hadir Kuasanya, Tergugat III Konvensi, Tergugat V Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi, dan Turut Tergugat IV Konvensi tidak pernah hadir ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil dengan sah dan patut;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada para pihak yang hadir dalam perkara ini untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui Mediasi dengan menunjuk Rina Agustina, S.H.,M.H., dan berdasarkan Laporan Mediasi tertanggal 14 Agustus 2023, bahwa Mediasi dalam perkara a quo tidak berhasil dan demikian juga pernyataan kepada Para pihak yang hadir dalam perkara ini di persidangan menyatakan bahwa perdamaian tidak tercapai dan masing-masing pihak sepakat agar pemeriksaan perkara ini dilanjutkan di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai kemudian Majelis mengingatkan bahwa perdamaian masih bisa dilakukan selama persidangan berlangsung sebelum putusan dalam perkara a quo dibacakan dan selanjutnya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan dibacakannya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan sebelum membacakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa atas pembacaan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat III Konvensi pada pokoknya mengatakan telah mengerti keseluruhan isi dan Maksud gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan jawabannya atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tertanggal 30 Agustus 2023 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

1. Eksepsi Kompetensi Absolut.

Bahwa, setelah mempelajari dan menelaah dengan cermat Surat Gugatan **PENGUGAT** di dalam Petitumnya, **PENGUGAT** telah mengajukan dan menuntut di dalam Gugatannya yaitu :

- **Meminta untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe cacat menurut hukum dan batal demi hukum.**



Bahwa, perlu **TERGUGAT I** menguraikan pendapat ahli hukum Tata Usaha Negara serta berbagai Undang - Undang maupun Peraturan terkait lainnya yang menurut **P. De Haan** dalam bukunya **Bestuursrecht In De Sociale Rechtsstaat**, terdapat pengelompokan *beschikking* atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) antara lain:

1. KTUN Perorangan dan KTUN Kebendaan (***Persoonlijk en Zakelijk Beschikkingen***), contoh : KTUN Perorangan yakni SK Pegawai Negeri Sipil, SIM dan sebagainya Sipil sedangkan contoh KTUN Kebendaan yakni Sertifikat Hak Milik, SHGB, BPKB dan sebagainya.
2. KTUN yang bersifat DEKLARATIF dan KTUN yang bersifat KONSTITUTIF (***Rechtsvastelled En Rechtsscheppend Beschikkingen***).

KTUN Deklaratif adalah Keputusan yang sifatnya menyatakan atau menegaskan adanya hubungan yang secara riil sudah ada, contohnya AKTA KELAHIRAN, AKTA KEMATIAN dan sebagainya.

KTUN Konstitutif adalah Keputusan yang menciptakan hubungan hukum baru yang sebelumnya tidak ada, atau sebaliknya memutuskan hubungan hukum yang ada contohnya AKTA PERKAWINAN dan AKTA PERCERAIAN.

3. KTUN Bebas dan KTUN Terikat (***Vrij en Gebonden Beschikkingen***). -
4. KTUN yang memberi beban dan KTUN yang menguntungkan (***Belastend en Begunstigen Beschikkingen***).
5. KTUN Seketika dan KTUN Permanen (***Einmaligh en Voordurend Beschikkingen***).

Bahwa, selanjutnya UU No. 5 tahun 1985 jo UU No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara membagi Keputusan TUN menjadi :

1. **KTUN Positif** yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan Badan atau Pejabat Negara yang isi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum Perdata vide pasal 1 angka (3) UU PERATUN.
2. **KTUN Negatif** yaitu KTUN yang menurut Undang-Undang (UU) harusnya dikeluarkan namun tidak dikeluarkan sehingga merugikan seseorang atau Badan Hukum contoh Kenaikan Pangkat.



3. **KTUN Fiktif Negatif** yaitu KTUN yang dimohonkan seseorang atau Badan Hukum tetapi tidak ditanggali dalam jangka waktu tertentu sehingga dianggap Pejabat TUN telah mengeluarkan KTUN penolakan (negating) contoh Permohonan IMB yang ditolak.

Bahwa, berdasarkan pada ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-Undang PERATUN tersebut unsur-unsurnya adalah (1) penetapan tersebut adalah tertulis, (2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, (3) Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan, (4) Bersifat konkret, individual dan final, (5) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Bahwa, berdasarkan pada ketentuan pasal 1 angka 2 UU PERATUN, yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melakukan urusan pemerintahan berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kewenangan untuk melaksanakan urusan pemerintahan.

Bahwa, penjelasan pasal 1 angka 3 Undang-Undang PERATUN menyebutkan bahwa tindakan **Hukum Tata Usaha Negara** adalah perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain.

Bahwa, dengan demikian segala Keputusan Administratif yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Keputusan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa, Keputusan Administrasi berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah merupakan Keputusan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara.

KESIMPULAN EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT.

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas **terhadap isi petitum PENGGUGAT tersebut di dalam Gugatannya yang pada point 10 (sepuluh) meminta Pengadilan Negeri Cianjur menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe cacat menurut hukum dan batal demi hukum adalah merupakan Kewenangan Yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Kewenangan Pengadilan Negeri Cianjur,** oleh karenanya Pengadilan Negeri Cianjur tidak Berwenang mengadili Perkara ini. Vide Yurisprudensi MARI putusan Reg. No. 398 K/TUN/2012.



Bahwa, berdasarkan pula pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972 menegaskan pula bahwa *terhadap dua perkara yang berhubungan erat satu dengan lainnya tetapi masing-masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan.*

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka dimohonkan agar Pengadilan Negeri Cianjur untuk memutuskan menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) oleh karena tidak memiliki kewenangan ABSOLUT mengadili perkara aquo dan yang berwenang secara absolute adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR MENURUT HUKUM (OBSCUR LIBEL).

Bahwa, dengan berpegang terhadap apa yang telah disampaikan oleh **PENGGUGAT** di dalam Gugatannya, jelas dan tegas **PENGGUGAT** tidak ada satu sekalipun dapat menjelaskan secara pasti batas-batas objek tanah yang berdasarkan pada :

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 47/Desa Selajambe, Konversi dari Hak Milik Adat Nomor C.735, Persil Nomor 89, S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3848, tanggal 8 September 1992, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi) (point nomor 2 dalam gugatan PENGGUGAT).
- 2) Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi).
- 3) Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 225, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), dan
- 4) Persil Nomor 83/D.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) (point nomor 9 dalam gugatan penggugat).

Bahwa, berdasarkan pada uraian tersebut diatas, Gugatan **PENGGUGAT** merupakan gugatan yang kabur dan sangat tidak Jelas, Gugatan yang semacam itu wajib dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya karena Gugatan merupakan rujukan atau dasar bagi **MAJELIS HAKIM** untuk menjatuhkan Putusannya, apabila Gugatan tidak jelas maka akan menimbulkan Putusan yang tidak Jelas.



Bahwa, nampak jelas dan tegas apa yang telah disampaikan oleh **PENGGUGAT** didalam Gugatan yang terurai sebagai berikut :

Point Nomor 2.2 :

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe merupakan Konversi dari **Hak Milik Adat Nomor C.735, Persil 77, S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3847**, Tanggal 22 Desember 2008, seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi).

Point Nomor 9 (sembilan) :

- 2) Transaksi jual beli tanah antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** dilakukan berdasar pada **Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir/C Nomor 735/2245**, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi).
- 3) Transaksi yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III**, dilakukan berdasar kepada **Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 225** seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi).
- 4) Transaksi jual beli tanah antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT IV** dilakukan berdasar pada **Persil Nomor 83/D.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 475**, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi).

Bahwa, terkait perihal tersebut diatas **PENGGUGAT** telah terang menjelaskan antara Persil dan Kohir yang satu dengan yang lainnya jelas berbeda dan maka tentunya letak objek tanah antara yang satu dan lainnya pun jelas berbeda, dan namun mengapa **PENGGUGAT** didalam uraian lainnya dalam gugatan menyatakan objek tanah tersebut diatas merupakan satu objek ???...

Bahwa, nyata apa yang terurai secara jelas didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 46 menyatakan dengan tegas Objek tanah dimaksud terletak di **BLOK SEUREUH**, Desa Selajambe, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan adapun yang melakukan penunjukan dan penetapan batas : oleh Eddi Hidayat, Endin dan diketahui oleh Kepala Desa Selajambe R.D. Sulaeman, diukur dan Digambar oleh : Iman Hilman. Bahwa, dengan hal demikian apa yang **PENGGUGAT** sampaikan didalam gugatannya tidak ada suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** karena **TERGUGAT I** telah benar sesuai dengan hal yang nyata adanya melakukan jual beli atas objek tanah miliknya kepada pihak **PENGGUGAT, TERGUGAT II** dan **TERGUGAT IV**,



dan dengan demikian maka tidak ada perbuatan **PENIPUAN**, **PENGGELAPAN HAK ATAS TANAH**, dan **PEMALSUAN** serta maupun penjualan objek tanah dua kali terhadap objek yang sama sebagaimana tuduhan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan serta tegas Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** pun satu dan lainnya tidak saling berkesesuaian sehingga berakibat pada Gugatan **PENGGUGAT** kabur menurut hukum.

Bahwa, berdasarkan segala uraian tersebut diatas, secara pasti dapat dikatakan surat Gugatan **PENGGUGAT** merupakan Gugatan yang **OBSCUUR LIBEL** karena tidak ada sekalipun **PENGGUGAT** dapat menjelaskan secara pasti batas-batas objek tanah sebagaimana atas objek tanah tersebut diatas sehingga Gugatan **PENGGUGAT** Gugatannya tidak jelas, oleh karena itu Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima untuk seluruhnya. Hal itu sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) yang sudah menjadi Yurisprudensi, yaitu : Putusan MARI No.1159 K/Pdt/1983, Tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan MARI No. 1149 K/Sip/1975, Tanggal 17 April 1979, dimana keduanya menyatakan dengan tegas “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima” dan “Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”, dan serta di dalam Putusan MARI No. 556 K/Sip/1973, Tanggal 21 Agustus 1974, jelas dan tegas menyatakan “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

3. SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT.

Bahwa, terkait hal yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** didalam Gugatannya pada pihak yang dijadikan **TURUT TERGUGAT I** yakni **CAMAT Sukaluyu**, Kabupaten Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah beralamat di Jalan Bojongsari, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamulya Kabupaten Cianjur adalah **KELIRU** dikarenakan fakta sebenarnya apa yang dimaksud oleh **PENGGUGAT** yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat adalah **Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat tanggal 26-07-2013, Nomor : 122/Kep.32.11/VII/2013 ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut sebagai PPAT, sehingga seharusnya pihak yang dijadikan turut tergugat yakni **Doctorandus DADAN WILDAN S Magister**



Sains sehingga dengan demikian berdasarkan hal tersebut jelas dan tegas pihak yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** terkait **TURUT TERGUGAT I** didalam Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT KELIRU** sehingga berakibat pada Gugatan **PENGGUGAT** kabur menurut hukum.

4. **TUNTUTAN GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIAL YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

Bahwa, mengenai tuntutan ganti kerugian materiil dan immaterial yang diajukan oleh **PENGGUGAT** Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libel) dikarenakan didasarkan pada asumsi **PENGGUGAT** semata. Oleh karena kerugian materiil dan immaterial yang diajukan oleh **PENGGUGAT** hanya merupakan asumsi saja, maka **PENGGUGAT** tidak dapat menguraikan dengan jelas dalam surat gugatannya mengenai perincian perhitungan dari mana angka tuntutan ganti rugi tersebut, maka gugatan **PENGGUGAT** menjadi tidak jelas dan kabur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1720 K/Pdt/1986, tertanggal 19 Agustus 1988** dengan kaidah hukum "bahwa ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena maksud tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna, dan berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi yang tidak dirincikan dan tidak disertai bukti oleh **PENGGUGAT** dalam gugatannya tidaklah dapat dibenarkan, dan oleh karenanya gugatan **PENGGUGAT** telah kabur (Obscuur Libel) dan haruslah dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD / NO).**

5. **PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).**

Bahwa, didalam Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** pada point 2 (dua) jelas dan tegas **PENGGUGAT** menyatakan **PENGGUGAT** memperoleh objek tanah dengan transaksi jual beli kedua bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe dari **TERGUGAT I** dilakukan **dihadapan Notaris ALI MAKSUM, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 425/2008, Tanggal 19 Desember 2008 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 426/2008, tanggal 22 Desember 2008, dan oleh karena itu seharusnya **NOTARIS ALI**



MAKSUM, SH., SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) harus turut disertakan menjadi pihak yang ditarik oleh **PENGGUGAT** sebagai **TERGUGAT** dalam Gugatannya, tetapi oleh **PENGGUGAT** tidak ditarik sebagai **TERGUGAT**.

Bahwa, terkait hal yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** didalam Gugatannya pada point nomor 8 (delapan) jelas dan tegas **PENGGUGAT** menyampaikan adanya penjualan objek tanah dalam SHM 46/Desa Selajambe berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 224/2014 tanggal 12 Mei 2014, dan setelah ditelaah berdasarkan data yang ada maka seharusnya **Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat tanggal 26-07-2013, Nomor : 122/Kep.32.11/VII/2013 ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, artinya dalam hal ini **PENGGUGAT** jelas telah mengetahui pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimaksud, sehingga seharusnya dalam hal gugatan ini diikutsertakan / ditarik dan karena pihak PPAT dimaksud tidak diikutsertakan / tarik menjadi **TERGUGAT** dan maka jelas **GUGATAN** aquo kurang pihak, maka dengan demikian dengan tidak ditarik / diikutsertakan pihak-pihak dimaksud tersebut diatas (**NOTARIS ALI MAKSUM, SH., dan PPAT Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains**) adalah suatu kesalahan dalam surat Gugatan **PENGGUGAT**, yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat, dengan demikian Gugatan **PARA PENGGUGAT** sepatutnya **TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD / NO)**.

6. GUGATAN DIAJUKAN SECARA LICIK BERDASARKAN MOTIF DAN ITIKAD BURUK DEMI MEMPEROLEH KEUNTUNGAN PRIBADI.

Bahwa, motif dan itikad buruk demi memperoleh keuntungan pribadi terlihat dari perbuatan **PENGGUGAT** melalui kuasa hukumnya yang tiba-tiba muncul dan **MEMASANG PLANG PERMANEN** diatas objek tanah dahulu milik **TERGUGAT I** yang telah dijual kepada **IDA MULYADI (TERGUGAT II)** serta pengajuan ganti rugi materiil dan immaterial yang sangat tidak berdasar dan irasional sehingga merugikan **TERGUGAT I**, **PENGGUGAT** tidak dapat menjelaskan dan menyebutkan secara rinci mengenai kerugian yang telah dialami oleh **PENGGUGAT**, selain hanya menyebutkan jumlah keseluruhan kerugian materiil dan immaterial yang dialaminya, perhitungan ganti rugi yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan sama sekali, bahkan



berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka jelas bahwa pengajuan Gugatan a quo oleh **PENGGUGAT** telah dilakukan secara licik dan tanpa itikad baik, dimana **PENGGUGAT** telah berusaha mengaburkan (bahkan sebenarnya tidak menjelaskan) fakta hukum yang sebenarnya terjadi. Dengan demikian, sudah selayaknya jika **MAJELIS HAKIM** pemeriksa perkara yang terhormat sependapat dengan **TERGUGAT I** bahwa Gugatan **PENGGUGAT** telah diajukan secara licik dan tanpa itikad baik karena :

- a. Gugatan a quo dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada, tidak dengan jelas menguraikan batas-batas objek tanah satu dan lainnya dan serta mengaburkan fakta yang sesungguhnya.
- b. Gugatan a quo ditunjukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata.

Bahwa, dengan demikian adalah wajar dan sepatasnya apabila **MAJELIS HAKIM** yang terhormat menerima Eksepsi yang diajukan oleh **TERGUGAT I** demi mencegah terjadinya preseden yang buruk terhadap proses peradilan di Indonesia, dan demi menerapkan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan serta demi kepastian hukum, dengan menyatakan **Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD / NO)**.

II. DALAM KONVENSI.

1. Bahwa, hal-hal yang telah di kemukakan dalam **EKSEPSI** mohon dianggap diajukan pula dalam Konvensi.
 2. Bahwa, segala alasan yang telah dikemukakan dalam **EKSEPSI** diatas, maka secara *mutatis muntandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Konvensi ini.
- **TANGGAPAN ATAS POSITA POINT 3 (TIGA), 4 (EMPAT), 5 (LIMA), 6 (ENAM), 7 (TUJUH), 8 (DELAPAN) SURAT GUGATAN.**

1. Bahwa, **TERGUGAT I** menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan **PENGGUGAT** dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut merupakan suatu **KEBOHONGAN BELAKA / FITNAH** karena **TERGUGAT I** tidak ada pernah sekalipun melakukan **PENIPUAN, PENGGELAPAN HAK ATAS TANAH, PEMALSUAN** dan melakukan **PENJUALAN DUA KALI (MENJUAL KEMBALI KEPADA PIHAK LAIN)** atas objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, Konversi dari Hak Milik Adat Nomor C.735, Persil Nomor 77, S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3847/1992, tanggal 8 September 1992,



seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) kepada **TUAN IDA MULYADI (TERGUGAT II) DAN TUAN DOCTORANDUS HAJI ACENG SIROJUDIN (TERGUGAT IV)** sebagaimana apa yang telah diuraikan oleh **PENGGUGAT** didalam Gugatannya pada point Nomor 8 (delapan).

2. Bahwa, perlu **TERGUGAT I** tegaskan dan sampaikan bahwasanya letak objek tanah antara Objek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, Konversi dari Hak Milik Adat Nomor C.735, Persil Nomor 77, S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3847/1992, tanggal 8 September 1992, seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) **dengan** Objek tanah berdasarkan Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), **dan** Persil Nomor 83/D.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi), satu dan lainnya berbeda.
3. Bahwa, objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe terletak di **BLOK SEUREUH**, Desa/Kelurahan Selajambe, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat.
4. Bahwa, objek tanah berdasarkan Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) terletak di **BLOK CIBAKUNG**, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat.
5. Bahwa, objek tanah berdasarkan Persil Nomor 83/D.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) terletak di **BLOK CIBAKUNG**, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat.
6. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas artinya letak objek tanah antara satu dan lainnya jelas berbeda dan perbuatan yang dilakukan terhadap TERGUGAT I menjual objek tanah miliknya kepada PENGGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV merupakan jual beli nyata adanya sesuai dengan letak objek tanah masing-masing, sehingga sangat keliru dan tidak berdasar apabila PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT I melakukan PENIPUAN, PENGELAPAN HAK ATAS TANAH, PEMALSUAN dan melakukan PENJUALAN DUA KALI (MENJUAL KEMBALI KEPADA PIHAK LAIN) atas objek tanah



berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, Konversi dari Hak Milik Adat Nomor C.735, Persil Nomor 77, S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3847/1992, tanggal 8 September 1992, seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) kepada **TUAN IDA MULYADI (TERGUGAT II) DAN TUAN DOCTORANDUS HAJI ACENG SIROJUDIN (TERGUGAT IV).**

7. Bahwa, pada tanggal 22 Desember 2008, TERGUGAT I dan PENGGUGAT dihadapan Ali Maksum, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), telah melakukan JUAL BELI OBJEK SEBIDANG TANAH berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 426/2008, dan jelas serta tegas sebelum transaksi jual beli dilakukan oleh dan antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, PENGGUGAT sudah melihat dokumen surat terkait objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe dan serta sudah melihat secara nyata objek tanah dimaksud, terlebih sebelum dilakukan transaksi jual beli Ali Maksum, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cianjur, yang mana Kantor BPN Kabupaten Cianjur telah mencocokkan dengan buku tanah yang ada dikantor BPN Kabupaten Cianjur, yang ternyata Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe tidak ada masalah, pemblokiran dan penjaminan, artinya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe **tidak ada masalah**, sehingga adalah **tidak benar** apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I tidak pernah menyerahkan secara fisik objek tanah dimaksud, PENGGUGAT tidak ada pernah menemukan objek tanah dimaksud, dan TERGUGAT I diduga melakukan tindak pidana PENIPUAN, PENGELAPAN HAK ATAS TANAH dan PEMALSUAN.

8. Bahwa, terkait objek tanah berdasarkan Persil Nomor 83/S.III, **Blok Cibakung**, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) terletak di Blok Cibakung, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dengan Batas - Batas :

Utara : Berbatasan dengan tanah H.M Yusup.
Timur : Berbatasan dengan Jalan Desa.
Selatan : Berbatasan dengan Enap Suryatman, SH.
Barat : Berbatasan dengan solokan/Enap Suryatman, SH.



adalah merupakan OBJEK TANAH yang telah diperjual belikan oleh **TERGUGAT I** dan kepada **TERGUGAT II (TUAN IDA MULYADI)**, sebagaimana AKTA JUAL BELI Nomor : 224/2014, tertanggal 12 Mei tahun 2014 yang diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) CAMAT Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains.

9. Bahwa, terkait objek tanah berdasarkan Persil Nomor 83/D.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) terletak di **Blok Cibakung**, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dengan Batas - Batas :

Utara : Berbatasan dengan tanah Agus.
Timur : Berbatasan dengan Jalan Desa.
Selatan : Berbatasan dengan Tanah Masri.
Barat : Berbatasan dengan Tanah H. Gupron.

adalah merupakan OBJEK TANAH yang telah diperjual belikan oleh **TERGUGAT I** dan kepada **TERGUGAT IV (TUAN DOCTORANDUS HAJI ACENG SIROJUDIN)**, sebagaimana AKTA JUAL BELI Nomor : 244/2016, tertanggal 11 Agustus 2016 yang diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) WAHYU Sarjana Ilmu Politik.

10. Bahwa, adapun objek tanah yang saat ini dipersengketakan oleh PENGUGAT adalah merupakan objek tanah yang sudah diperjualbelikan **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II (TUAN IDA MULYADI)**, sebagaimana AKTA JUAL BELI Nomor : 224/2014, tertanggal 12 Mei tahun 2014 yang diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) CAMAT Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains, dan kepada **TERGUGAT IV (TUAN DOCTORANDUS HAJI ACENG SIROJUDIN)**, sebagaimana AKTA JUAL BELI Nomor : 244/2016, tertanggal 11 Agustus 2016 yang diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) WAHYU Sarjana Ilmu Politik.
11. Bahwa, perlu dijelaskan kembali secara tegas **TERGUGAT I TIDAK ADA PERNAH SEKALIPUN** melakukan **PENIPUAN, PENGELAPAN HAK ATAS TANAH, PEMALSUAN** dan Melakukan **PENJUALAN DUA KALI (MENJUAL KEMBALI KEPADA PIHAK LAIN)** atas objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, Konversi dari Hak Milik Adat Nomor C.735, Persil Nomor 77, S.IV/9,



Gambar Situasi Nomor 3847/1992, tanggal 8 September 1992, seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi).

12. Bahwa, sebagaimana yang terurai secara jelas dan tegas didalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe** yang merupakan produk dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur menegaskan SHM Nomor 46/Desa Selajambe terletak di **BLOK SEUREUH, KECAMATAN CIRANJANG, KABUPATEN CIANJUR, PROPINSI JAWA BARAT** dan berdasarkan pada Surat Keterangan Tanah Nomor : 593/ /PM/2014, dan Surat Berita Acara Pemeriksaan Lokasi, Tanah Objek Jual Beli / Hibah / APHB / SPH E, yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Selajambe Agus Junaedi, menerangkan **lokasi objek bidang tanah tercatat dalam buku induk C Nomor 735/2245, Persil nomor 83 Kls S.III, seluas 1.574 M2,** terletak di **BLOK CIBAKUNG, DESA SELAJAMBE, KECAMATAN SUKALUYU, KABUPATEN CIANJUR** serta berdasarkan pada Surat Keterangan Tanah Nomor : 593/ /PM/2016, tertanggal 01 Maret 2016 dan Surat Berita Acara Pemeriksaan Lokasi, Tanah Objek Jual Beli / Hibah / APHB / SPH E, tertanggal satu Maret tahun dua ribu enam belas yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Selajambe Agus Junaedi, menerangkan **lokasi objek bidang tanah tercatat dalam buku induk C nomor 475, Persil Nomor 83 Kls D.III, seluas 1.542 M2,** terletak di **BLOK CIBAKUNG, DESA SELAJAMBE, KECAMATAN SUKALUYU, KABUPATEN CIANJUR.**
13. Bahwa, artinya dari apa yang terurai secara jelas dan tegas tersebut diatas menegaskan letak dan objek tanah SHM 46/Desa Selajambe dengan Objek Tanah lainnya (Persil Nomor 83/S.III, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) dan Persil Nomor 83/D.III, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi)) **JELAS BERBEDA,** dan **LANTAS ATAS DASAR APA** Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cianjur didalam Berita Acara Pengukuran Nomor : 108/BAL-X/2021, Tanggal 8 Oktober 2021 menerangkan bahwa telah terjadi overlap bidang terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe seluas 706 M2 oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 01324 atas nama Jihan Nafieza Adalia dan Kepala Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, mengeluarkan Surat Nomor Reg 470/10/II/2022, tanggal 14 Februari 2022 yang menerangkan bahwa letak tanah yang dijual oleh TERGUGAT I (ENAP SURYATMAN, SH) kepada IDA MULYADI (TERGUGAT II) dan

Halaman 27 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Doctorandus Haji ACENG SIROJUDIN (TERGUGAT IV) sama dengan letak tanah yang dijual oleh TERGUGAT I (ENAP SURYATMAN, SH) kepada PENGGUGAT yaitu di Kampung Cibakung RT. 001 / RW. 006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur.... ???.... -

14. Bahwa, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cianjur terhadap objek tanah yang berdasarkan pada Persil Nomor 83/S.III, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) terletak di **BLOK CIBAKUNG** telah diterbitkan Hak Milik yang dimana Hak Milik tersebut Tercatat dan Terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01324 atas nama Jihan Nafieza Adalia, yang mana jelas hal demikian menunjukkan letak objek tanah antara objek satu dan lainnya berbeda.
15. Bahwa, sebagaimana uraian tersebut diatas, jika terhadap adanya permasalahan hal demikian menurut kuat dugaan kami merupakan kesalahan administrasi desa dan atau pertanahan dan bukan karena kesalahan dari TERGUGAT I karena bisa saja disebabkan tidak ada data arsip dan dipetakannya dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi tanah pada kantor desa dan atau pertanahan, terlebih juga pada hari Selasa, tanggal 26 Mei 2009, Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur terjadi kebakaran yang menyebabkan 158.000,- (seratus lima puluh delapan ribu) buku tanah, dokument dan komputer ludes terbakar (<https://regional.kompas.com/read/2009/05/26/11424220/~Regional~Jawa>).
16. Bahwa, terkait dengan adanya Laporan Polisi di Kantor Kepolisian Resor Cianjur Daerah Jawa Barat Nomor : LP/B/61/II/2022/SPKT/POLRES CIANJUR/POLDA JABAR/Sat Reskrim, tanggal 14 Februari 2022, tentang dugaan tindak pidana **PENIPUAN, PENGGELAPAN HAK ATAS TANAH, DAN PEMALSUAN**, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 385 KUHP dan Pasal 266 KUHP yang dilaporkan oleh **Saudari Hajjah Entin S. (PENGGUGAT)** dan **TERGUGAT - I** saat ini dijadikan Tersangka berdasarkan Surat Penetapan Tersangka Nomor : S.Tap / 22 / II / RES.1.11. / 2022 / Satreskrim, tanggal 12 Juni 2023, maka berdasarkan pada Pasal 18 ayat (1) UU HAM dengan tegas berbunyi : *Setiap orang yang ditangkap, ditahan, atau dituntut karena disangka melakukan tindak pidana **berhak dianggap tidak bersalah**, sampai dibuktikan kesalahannya secara sah dalam suatu sidang pengadilan dan diberikan segala jaminan hukum yang diperlukan untuk pembelaannya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Artinya berdasarkan pada hal tersebut **TERGUGAT***

Halaman 28 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



- *I wajib dianggap tidak bersalah sampai adanya putusan pengadilan yang menyatakan kesalahannya*, dan juga saat ini **TERGUGAT - I** sedang dalam melakukan proses **UPAYA HUKUM** terhadap status Tersangkanya dengan menyampaikan surat **PERMOHONAN PERLINDUNGAN HUKUM** yang ditunjukkan kepada ; 1). BAPAK KAPOLRI, 2). BAPAK IRWASUM MABES POLRI, 3). BAPAK KADIV PROPAM MABES POLRI, 4). BAPAK KAROWASIDIK MABES POLRI, 5). BAPAK KABARESKRIM MABES POLRI, Dengan Tembusan Disampaikan Kepada ; 1). BAPAK KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA BARAT, 2). BAPAK IRWASDA POLDA JAWA BARAT, 3). BAPAK KABID PROPAM POLDA JAWA BARAT, 4). BAPAK KEPALA BAGIAN WASIDIK POLDA JAWA BARAT, 5). BAPAK DIRKRIMUM POLDA JAWA BARAT, 6). BAPAK KAPOLRES CIANJUR, 7). YANG DIANGGAP PERLU, serta pun dalam permasalahan yang dituduhkan kepada **TERGUGAT - I**, menurut aturan haruslah dibuktikan dahulu melalui jalur keperdataan, hal ini sebagaimana diatur dalam **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1956** dan berdasarkan pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 628 K/Pid/1984**.

17. Bahwa, yang dimaksud dengan keadilan sejati (*nor geode justitierechtdoon*) dalam perkara ini, adalah ketika **MAJELIS HAKIM YANG MULIA** dalam perkara ini **MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGUGGAT ATAU SETIDAK - TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGUGGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD/NO)**.

III. DALAM REKOVENSI.

1. Bahwa, **TERGUGAT I KONVENSI** mohon disebut sebagai **PENGUGGAT REKOVENSI** untuk keadilan dalam perkara ini.
2. Bahwa, segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan **GUGATAN DALAM REKOVENSI**.
3. Bahwa, dasar hukum atas dalil Perbuatan Melawan Hukum ini diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUHPer**"), yang berbunyi : "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*".

Halaman 29 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



4. Bahwa, semboyan hukum adalah Hidup secara Jujur tidak merugikan orang lain; dan memberikan orang lain haknya (Juris Praecepta sunt haec; honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere-red Bahasa latin).
5. Bahwa, syarat yang diutamakan guna terpenuhinya unsur pasal 1365 KUHPerdata yakni si pelaku menginsafi/mengerti akibat dari perbuatannya (Toerekening Suatbaar).
6. Bahwa, Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (schuld) terhadap suatu perbuatan melawan hukum, yang mana sudah menjadi tafsiran umum dalam ilmu hukum bahwa kesalahan tersebut dianggap ada jika memenuhi salah satu diantara 3 (tiga) syarat sebagai berikut :
 - 1) Adanya unsur kesengajaan, atau
 - 2) Adanya unsur kelalaian (negligence, culpa), atau
 - 3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond) seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain.
7. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak hanya bertentangan Undang-undang (wet) tetapi juga bertentangan dengan Kesusilaan (goede zeden) dan kepantasan dalam pergaulan masyarakat (maatschap pelijke betamelijkheid) (lihatlah Prof. Mr. H. R. Hoetink, Arresten Over Burgerlijke Recht, cetakan 7 tahun 1949 No. 110) vide Jurisprudensi Mahkamah Agung RI putusan tanggal 31 Desember 1951 No. 92/1950 Pdt).
8. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata memiliki unsur antara lain :
 - 1) Adanya perbuatan TERGUGAT yang sifatnya bertentangan dengan hukum.
 - 2) Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri PENGGUGAT.
 - 3) Adanya kesalahan atau sebab akibat antara kerugian pihak PENGGUGAT dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT.
9. Bahwa, berdasarkan Jurisprudensi HOOGE COCH Thn 1919 (Arrest Leinde Baum Caken) tanggal 31 Januari 1919, "yang dimaksud BERTENTANGAN DENGAN HUKUM" meliputi 4 (empat) katagori perbuatan antara lain :



- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sipelaku sendiri menurut Undang-Undang.
- 2) Bertentangan atau melanggar Hak 0Subjektif Orang Lain menurut Undang-Undang.
- 3) Bertentangan dengan tata Susila yang baik.
- 4) Bertentangan dengan azas kepatutan dan kecerdasan (zorgvuldigheid) dalam masyarakat.

Vide Jurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam pertimbangan hukumnya, putusan tanggal 7 Juli 1999 No. 2831 K/Pdt/1996.

Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, maka dapatlah **PENGGUGAT REKOVENSI** uraikan secara terperinci bentuk-bentuk tindakan **TERGUGAT REKOVENSI** yang dapat dikategorikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** :

10. Bahwa, dalam hal ini perlu dijelaskan dan ditegaskan benar **PENGGUGAT REKOVENSI** telah menjual objek tanah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe **BLOK SEUREUH** kepada **TERGUGAT I REKOVENSI** yang berdasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) Nomor 426/2008, tanggal 22 Desember 2008, dibuat dihadapan Ali Maksum, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kabupaten Cianjur.
11. Bahwa, benar **PENGGUGAT REKOVENSI** telah menjual objek tanah miliknya berdasarkan pada Persil Nomor 83/S.III, **BLOK CIBAKUNG**, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) Kepada Tuan IDA MULYADI (**TERGUGAT II REKOVENSI**) yang berdasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) Nomor 224/2014 tanggal 12 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) CAMAT Doctorandus Dadan Wildan S Magister Sains.
12. Bahwa, benar **PENGGUGAT REKOVENSI** telah menjual objek tanah miliknya berdasarkan pada Persil Nomor 83/D.III, **BLOK CIBAKUNG**, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) kepada Tuan DOCTORANDUS HAJI ACENG SIROJUDIN (**TERGUGAT III REKOVENSI**) yang berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 244/2016, tanggal 11 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur Wahyu Sarjana Ilmu Politik.



13. Bahwa, dalam hal ini perlu untuk disampaikan dan dijelaskan secara tegas bahwasanya PENGGUGAT REKOVENSI **TIDAK ADA PERNAH SEKALIPUN** melakukan **PENIPUAN, PENGGELAPAN HAK ATAS TANAH, PEMALSUAN** dan Melakukan **JUAL BELI DUA KALI (MENJUAL KEMBALI KEPADA PIHAK LAIN)** atas objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, **BLOK SEUREUH**, Konversi dari Hak Milik Adat Nomor C.735, Persil Nomor 77, S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3847/1992, tanggal 8 September 1992, seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi).
14. Bahwa, jelas dan tegas uraian yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe yang merupakan produk Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur yang diterbitkan pada tanggal 10-12-1992, dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur Bapak Adnan Hakim, BA, NIP : 010023423, menguraikan Hak Milik No. 46/Desa Selajambe, **terletak pada** Nama Jalan/Persil **BLOK SEUREUH**, Asal Persil Konversi Milik Adat C.735 Persil 77 S.IV/9, Penunjuk Surat Keterangan Kepala Desa Selajambe, Tgl 29-5-1992, No. 593.31/74/V/1992, Maleber, Lembar 9 Dist. D.I. 301, No. 1911/I/1992, penunjukan dan penetapan batas-batas ditunjukkan oleh : EDDI HIDAYAT, ENDIN dan diketahui oleh Kepala Desa Selajambe R.D SULAEMAN, diukur dan Digambar oleh IMAN HILMAN.
15. Bahwa, tegas dan jelas sebagaimana uraian tersebut yang terdapat didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe berada di **BLOK SEUREUH**, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe berada di **BLOK CIBAKUNG**, dan **YANG MENJADI PERTANYAAN ATAS DASAR APA** pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT III REKOVENSI) kemudian dalam Berita Acara yang dibuat pada tanggal 8 Oktober 2021, Nomor : 108/BAL-X/2021, menerangkan bahwa telah terjadi Overlap bidang terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe seluas 706 M2 oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 1324 atas nama Jihan Nafieza Adalia ???... dan serta **ATAS DASAR APA** Kepala Desa Selajambe (TURUT TERGUGAT IV REKOVENSI), Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, mengeluarkan Surat Nomor Reg 470/10/II/2022, tanggal 14 Februari 2022 yang menerangkan bahwa letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI (ENAP SURYATMAN, SH) kepada IDA



MULYADI (TERGUGAT II REKOVENSI) dan Doctorandus Haji ACENG SIROJUDIN (TERGUGAT IV REKOVENSI) sama dengan letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI (ENAP SURYATMAN, SH) kepada TERGUGAT I REKOVENSI yaitu di Kampung Cibakung RT. 001 / RW. 006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur???

16. Bahwa, berkaitan dengan uraian tersebut diatas dan berdasarkan hal sebagaimana yang terdapat didalam uraian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe **dan** berdasarkan pada Surat Keterangan Tanah Nomor : 593/ /PM/2014, dan Surat Berita Acara Pemeriksaan Lokasi, Tanah Objek Jual Beli / Hibah / APHB / SPH E, yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Selajambe Agus Junaedi, **dan serta** berdasarkan pada Surat Keterangan Tanah Nomor : 593/ /PM/2016, tertanggal 01 Maret 2016 dan Surat Berita Acara Pemeriksaan Lokasi, Tanah Objek Jual Beli / Hibah / APHB / SPH E, tertanggal satu Maret tahun dua ribu enam belas yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Selajambe Agus Junaedi, **MENEGASKAN** letak objek berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe, Persil Nomor 83/S.III, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) **serta** Persil Nomor 83/D.III, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi), **antara satu dan lainnya jelas berbeda BLOK (BLOK SEUREUH dan BLOK CIBAKUNG)**, dan artinya terhadap objek sebagaimana dimaksud **tidak terjadi overlap** serta **tidak sama letak objek tanahnya** sebagaimana apa yang terurai dalam Berita Acara Pengukuran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cianjur Nomor 108/BAL-X/2021, tanggal 8 Oktober 2021 dan Surat Kepala Desa Selajambe Nomor Reg 470/10/II/2022, tanggal 14 Februari 2022.
17. Bahwa, adalah **KELIRU** jika ada pihak yang menyatakan dan menuduh **PENGGUGAT REKOVENSI** melakukan dugaan tindak pidana **PENIPUAN, PENGGELAPAN HAK ATAS TANAH, dan PEMALSUAN**, karena terkait permasalahan dimaksud menurut dugaan kuat kami merupakan kesalahan administrasi desa dan atau pertanahan dan bukan karena kesalahan dari **PENGGUGAT REKOVENSI** karena bisa saja disebabkan tidak ada data arsip dan dipetakannya dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi tanah pada kantor desa dan atau



pertanahan, terlebih juga pada hari Selasa, tanggal 26 Mei 2009, Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur terjadi kebakaran yang menyebabkan 158.000,- (seratus lima puluh delapan ribu) buku tanah, dokument dan komputer ludes terbakar (<https://regional.kompas.com/read/2009/05/26/11424220/~Regional~Jawa>).

18. Bahwa, dengan adanya perbuatan Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cianjur menerbitkan Berita Acara Pengukuran Nomor : 108/BAL-X/2021, Tanggal 8 Oktober 2021 menerangkan bahwa telah terjadi overlap bidang terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe seluas 706 M2 oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 01324 atas nama Jihan Nafieza Adalia **dan** adanya perbuatan Kepala Desa Selajambe yang mengeluarkan Surat Nomor Reg 470/10/II/2022, tanggal 14 Februari 2022 yang menerangkan bahwa letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI (ENAP SURYATMAN, SH) kepada IDA MULYADI (TURUT TERGUGAT II REKOVENSI) dan Doctorandus Haji ACENG SIROJUDIN (TURUT TERGUGAT IV REKOVENSI) sama dengan letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI (ENAP SURYATMAN, SH) kepada TERGUGAT I REKOVENSI yaitu di Kampung Cibakung RT. 001 / RW. 006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur yang menurut kuat dugaan kami **tanpa adanya dasar hukum yang jelas**, maka atas hal demikian TURUT TERGUGAT III REKOVENSI dan TURUT TERGUGAT IV REKOVENSI telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.

19. Bahwa, TERGUGAT I REKOVENSI melalui kuasa hukumnya yang tiba-tiba **MUNCUL DAN MEMASANG PLANG PERMANEN DIATAS OBJEK TANAH** dahulu milik PENGGUGAT REKOVENSI yang sudah dijual kepada Tuan IDA MULYADI (TERGUGAT II REKOVENSI) dengan dasar Persil Nomor 83/S.III, **BLOK CIBAKUNG**, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 224/2014, tertanggal 12 Mei tahun 2014 yang diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) CAMAT Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains, maka atas hal demikian TERGUGAT I REKOVENSI telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.

20. Bahwa, kuat dugaan kami dengan **tanpa adanya dasar hukum yang jelas** perbuatan Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT III REKOVENSI) menerbitkan Berita Acara



Pengukuran Nomor : 108/BAL-X/2021, Tanggal 8 Oktober 2021 menerangkan bahwa telah terjadi overlap bidang terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe seluas 706 M2 oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 01324 atas nama Jihan Nafieza Adalia dan Perbuatan Kepala Desa Selajambe (TURUT TERGUGAT IV REKOVENSI) mengeluarkan Surat Nomor Reg 470/10/II/2022, tanggal 14 Februari 2022 yang menerangkan bahwa letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI (ENAP SURYATMAN, SH) kepada IDA MULYADI (TURUT TERGUGAT II REKOVENSI) dan Doctorandus Haji ACENG SIROJUDIN (TURUT TERGUGAT IV REKOVENSI) sama dengan letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI (ENAP SURYATMAN, SH) kepada TERGUGAT I REKOVENSI yaitu di Kampung Cibakung RT. 001 / RW. 006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, adalah suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.

21. Bahwa, terhadap **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III REKOVENSI, TURUT TERGUGAT IV REKOVENSI dan TERGUGAT I REKOVENSI tersebut, dan untuk demi kepentingan hukum, maka dengan ini **PENGGUGAT REKOVENSI** memohon agar **MAJELIS HAKIM YANG MULIA** Pemeriksa Perkara a quo menyatakan TURUT TERGUGAT III REKOVENSI, TURUT TERGUGAT IV REKOVENSI dan TERGUGAT I REKOVENSI telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)**.
22. Bahwa, dengan adanya **GUGATAN KONVENSI** yang diajukan oleh TERGUGAT I REKOVENSI, telah menyebabkan **PENGGUGAT REKOVENSI** merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril.
23. Bahwa, adapun akibat dari perbuatan dan tindakan dari TERGUGAT I REKOVENSI yang melakukan GUGATAN kepada PENGGUGAT REKOVENSI, PENGGUGAT REKOVENSI mengalami kerugian baik secara **Materil Dan Immateril**, yakni sebesar **Rp 2.115.000.000,- (dua milyar seratus lima belas juta rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) **Kerugian Materil :**
 - Akibat dari perbuatan dan tindakan TERGUGAT I REKOVENSI yang menggugat **PENGGUGAT REKOVENSI**, **PENGGUGAT REKOVENSI** menggunakan **Jasa PENGACARA / ADVOKAT** untuk mengurus segala sesuatunya yang atas pengeluaran menggunakan jasa **PENGACARA / ADVOKAT** tersebut sebesar :



Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan rincian : biaya Transportasi untuk mengikuti persidangan - Jakarta – Cianjur - Pergi Pulang - Jakarta – Cianjur - Jakarta, Akomodasi (Penginapan), Konsumsi 20 kali Pergi Pulang untuk Persidangan dan lainnya X biaya 1 kali sidang dan lainnya Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) = **Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).**

- Biaya pengeluaran **PENGGUGAT REKONVENS**, dengan rincian : Biaya Transportasi, Konsumsi, Akomodasi, dan Lainnya (Biaya Transportasi Bandung - Cianjur, Biaya Penginapan selama berada di Cianjur, Biaya Konsumsi dalam perjalanan dan selama di Cianjur, Biaya Copy Berkas Perkara, Biaya Konsultasi Hukum, dan serta biaya selama mengikuti proses persidangan (Transportasi dari Bandung - Cianjur), Konsumsi dan biaya tidak terduga lainnya dengan total sebesar **Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).** ---

2) Kerugian Inmaterial :

- Akibat dari perbuatan dan tindakan **TERGUGAT I REKOVENSI** mengakibatkan perasaan **PENGGUGAT REKOVENSI** tidak tenang dalam menjalani aktivitas kehidupan sehari-hari secara keseluruhan.
- Akibat dari perbuatan dan tindakan **TERGUGAT REKOVENSI** membuat **PENGGUGAT REKOVENSI** dan beserta keluarga **PENGGUGAT REKOVENSI** malu dan tercoreng harkat dan martabatnya dalam kehidupan bermasyarakat.

Sehingga kerugian **Inmaterial** yang dialami **PENGGUGAT REKOVENSI** jika dinilai dengan uang senilai **Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).**

24. Bahwa, **PENGGUGAT REKOVENSI** juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya Banding, Kasasi, Maupun Verzet.
25. Bahwa, baik **GUGATAN KONVENS** maupun **GUGATAN REKOVENSI** sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan **TERGUGAT I REKOVENSI**, maka cukup beralasan hukum bila **MAJELIS HAKIM YANG MULIA** menghukum **TERGUGAT I REKOVENSI** untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.
26. **MAJELIS HAKIM YANG KAMI MULIAKAN**, bahwa terhadap **TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan**



TURUT TERGUGAT IV dalam **REKOVENSI** ini tetap kami libatkan dalam perkara aquo untuk dimintakan agar nantinya dihukum untuk wajib mematuhi isi putusan perkara aquo.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai secara jelas dan tegas di atas, maka atas perkenaan **MAJELIS HAKIM YANG MULIA** yang Memeriksa, Mengadili Dan Memutuskan Perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

- **MENOLAK** Gugatan **PENGGUGAT KONVENSIS** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT KONVENSIS TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD / NO).**

II. DALAM KONVENSIS.

- Menyatakan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT KONVENSIS SELURUHNYA** atau **SETIDAK - TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT KONVENSIS TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD/NO).**
- Menghukum **PENGGUGAT KONVENSIS** untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

III. DALAM REKOVENSIS.

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT REKOVENSIS** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **SAH MENURUT HUKUM** Jual Beli objek sebidang tanah antara **PENGGUGAT REKOVENSIS** dan **TERGUGAT I REKOVENSIS** berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, Seluas, 2.290 M2 (dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi), Asal Persil Konversi Milik Adat C.735 Persil 77 S.IV/9 terletak di **BLOK SEUREUH**, Desa Selajambe, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, yang berdasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) Nomor 426/2008, tanggal 22 Desember 2008, dibuat dihadapan Ali Maksum, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kabupaten Cianjur.
3. Menyatakan **SAH MENURUT HUKUM** Jual Beli objek sebidang tanah antara **PENGGUGAT REKOVENSIS** dan **TERGUGAT II REKOVENSIS** berdasarkan pada Persil Nomor 83/S.III, **BLOK CIBAKUNG**, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang berdasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) Nomor 224/2014 tanggal 12 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah Sementara (PPATS) CAMAT Doctorandus Dadan Wildan S Magister Sains.

4. Menyatakan **SAH MENURUT HUKUM** Jual Beli objek sebidang tanah antara PENGGUGAT REKOVENSI DAN TERGUGAT IV REKOVENSI berdasarkan pada Persil Nomor 83/D.III, **BLOK CIBAKUNG**, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) yang berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 244/2016, tanggal 11 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah kerja Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur., Wahyu Sarjana Ilmu Politik.
5. Menyatakan Lokasi Objek Tanah Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, Seluas, 2. 290 M2 (dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi), Asal Persil Konversi Milik Adat C.735 Persil 77 S.IV/9, terletak di **BLOK SEUREUH**, Desa Selajambe, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat.
6. Menyatakan Lokasi Objek Tanah Berdasarkan pada Persil Nomor 83/S.III, **BLOK CIBAKUNG**, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), terletak di **BLOK CIBAKUNG**, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat.
7. Menyatakan Lokasi Objek Tanah Berdasarkan pada Persil Nomor 83/D.III, **BLOK CIBAKUNG**, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi), terletak di **BLOK CIBAKUNG**, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat.
8. Menyatakan Lokasi Objek Tanah Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1324/Desa Selajambe, Seluas, 1. 532 M2 (seribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi), Asal Persil Konversi Milik Adat Persil Nomor 83/D.III, Kohir Nomor 475, terletak di **BLOK CIBAKUNG**, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat.
9. Menyatakan segala perbuatan serta tindakan Pihak BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN CIANJUR yang menerbitkan Berita Acara Pengukuran yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur Nomor : 108/BAL-X/2021, Tanggal 8 Oktober 2021 yang menerangkan bahwa telah terjadi overlap bidang terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe seluas 706 M2 oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 1324 atas nama Jihan Nafieza Adalia **tanpa**

Halaman 38 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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)



adanya dasar hukum yang jelas adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

10. Menyatakan segala perbuatan serta tindakan KEPALA DESA SELAJAMBE yang menerbitkan Surat Nomor Reg 470/10/II/2022, tanggal 14 Februari 2022 yang menerangkan bahwa letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI kepada TERGUGAT II REKOVENSI dan TERGUGAT IV REKOVENSI sama dengan letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI kepada TERGUGAT I REKOVENSI yaitu di Kampung Cibakung RT. 001 / RW. 006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur **tanpa adanya dasar hukum yang jelas** adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**
11. Menyatakan segala perbuatan serta tindakan **TERGUGAT I REKOVENSI** melalui kuasa hukumnya yang tiba - tiba muncul dan **MEMASANG PLANG PERMANEN DIATAS OBJEK TANAH MILIK TERGUGAT II REKOVENSI** adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**
12. Menyatakan Berita Acara Pengukuran yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur Nomor : 108/BAL-X/2021, Tanggal 8 Oktober 2021 yang menerangkan bahwa telah terjadi overlap bidang terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe seluas 706 M2 oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 1324 atas nama Jihan Nafieza Adalia **TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.**
13. Menyatakan Surat Kepala Desa Selajambe Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur Nomor Reg 470/10/II/2022, tanggal 14 Februari 2022 yang menerangkan bahwa letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI kepada TERGUGAT II REKOVENSI dan TERGUGAT IV REKOVENSI sama dengan letak tanah yang dijual oleh PENGGUGAT REKOVENSI kepada TERGUGAT I REKOVENSI yaitu di Kampung Cibakung RT. 001 / RW. 006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur **TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.**
14. Menghukum kepada **TERGUGAT I REKOVENSI** untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika kepada **PENGGUGAT REKOVENSI** sebesar **Rp 2.115.000.000,- (dua milyar seratus lima belas juta rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut :
 - 1) Kerugian Materil :



- Akibat dari perbuatan dan tindakan TERGUGAT I REKOVENSI yang menggugat **PENGGUGAT REKONVENSİ, PENGGUGAT REKONVENSİ** menggunakan **Jasa PENGACARA / ADVOKAT** untuk mengurus segala sesuatunya yang atas pengeluaran menggunakan jasa **PENGACARA / ADVOKAT** tersebut sebesar : **Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah)**, dengan rincian : biaya Transportasi untuk mengikuti persidangan - Jakarta – Cianjur - Pergi Pulang - Jakarta – Cianjur - Jakarta, Akomodasi (Penginapan), Konsumsi 20 kali Pergi Pulang untuk Persidangan dan lainnya **X** biaya 1 kali sidang dan lainnya Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) = **Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah)**.
- Biaya pengeluaran **PENGGUGAT REKONVENSİ**, dengan rincian : Biaya Transportasi, Konsumsi, Akomodasi, dan Lainnya (Biaya Transportasi Bandung - Cianjur, Biaya Penginapan selama berada di Cianjur, Biaya Konsumsi dalam perjalanan dan selama di Cianjur, Biaya Copy Berkas Perkara, Biaya Konsultasi Hukum, dan serta biaya selama mengikuti proses persidangan (Transportasi dari Bandung - Cianjur), Konsumsi dan biaya tidak terduga lainnya dengan total sebesar **Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)**.

2) Kerugian Inmateril :

- Akibat dari perbuatan dan tindakan TERGUGAT I REKOVENSI mengakibatkan perasaan PENGGUGAT REKOVENSI tidak tenang dalam menjalani aktivitas kehidupan sehari-hari secara keseluruhan.
- Akibat dari perbuatan dan tindakan TERGUGAT REKOVENSI membuat PENGGUGAT REKOVENSI dan beserta keluarga PENGGUGAT REKOVENSI malu dan tercoreng harkat dan martabatnya dalam kehidupan bermasyarakat.

Sehingga kerugian **Inmaterial** yang dialami **PENGGUGAT REKOVENSI** jika dinilai dengan uang senilai **Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)**.

15. Memerintahkan kepada **TERGUGAT I, II, III, IV, V REKOVENSI dan TURUT TERGUGAT I, II, III, IV** untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini.
16. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Kasasi, maupun Verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*).



17. Menghukum TERGUGAT I REKOVENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau, apabila **Majelis Hakim Yang Mulia** berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi telah mengajukan jawabannya atas gugatan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tertanggal 30 Agustus 2023 sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Eksepsi Kopotensi Absolut

Bahwa Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang mengadili perkara ini tetapi Pengadilan Tata Usaha Negara karena objek perkara sudah bersertifikat.

Bahwa objek yang di sengkatakan oleh Penggugat kepada Tergugat IV yang telah dihibahkan kepada anaknya (Tergugat V) sudah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01324/Desa Selajambe Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat maka sebagaimana **Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 ayat 7 berbunyi: Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.**

Sehingga sertifikat yang dimiliki Tergugat IV yang menurut Penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe cacat menurut hukum dan batal demi hukum jelas **bukanlah ranah Pengadilan Negeri Cianjur untuk membatalkannya tetapi ranahnya dari Pengadilan Tata Usaha Negara.**

Bahwa Penggugat dalam gugatan pada petitum angka 10 menyebutkan menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe cacat menurut hukum dan batal demi hukum, menurut Tergugat II dan Tergugat IV adalah dalil yang mengakibatkan Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang mengadili perkara ini sehingga gugatan Penggugat patut untuk di tolak atau tidak diterima karena **sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 yang menyatakan bahwa "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak**



milik yang dikeluarkan oleh instansi lain". Sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk keputusan Tata Usaha Negara selanjutnya disebut Keputusan TUN sebagaimana pada Undang undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 9 berbunyi ***Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.***

Bahwa Penegasan sertifikat tanah sebagai keputusan Tata Usaha Negara telah mendapat tempat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung **Nomor 140 K/TUN/2000 tanggal 11 Februari 2002 yang menyatakan Sertifikat tanah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara deklaratoir, artinya dibalik kekuasaan tersebut terdapat pemegang hak yang sebenarnya (de ware rechtstitel).** sehingga permintaan Penggugat yang pada petitum angka 10 menyebutkan menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324 /Desa Selajambe cacat menurut hukum dan batal demi hukum **haruslah di tolak atau tidak diterima karena bukan ranah wewenang Pengadilan Negeri Cianjur untuk membatalkan sertifikat.**

Bahwa setelah Tergugat II dan Tergugat IV membaca dan mempelajari substansi gugatan Penggugat, yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya, pada dasarnya terkait dengan substansi atau materi sertifikat Hak Milik yang seharusnya diperiksa dan di adili di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam petitum gugatan Penggugat pada angka 10 Penggugat memohon untuk **menyatakan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/ Desa Selajambe cacat menurut hukum dan batal demi hukum.** Dengan demikian berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut dan melihat surat yang dijadikan objek keberatan Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik tersebut diatas, maka pada prinsipnya keberatan Penggugat adalah keberatan atas penerbitan keputusan pejabat tata usaha negara. Oleh karena itu seyogyanya gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*. Bahwa Sertifikat Hak Milik



tersebut mempunyai ciri dan sifat yaitu Konkrit, Individual dan Final, sehingga dengan demikian gugatan tersebut sudah selayaknya diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa gugatan yang diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Cianjur menjadi tidak tepat dan jelas tidak relevan untuk diperiksa, diadili dan diputuskan. Dimana Sertifikat Hak Milik, yang dipermasalahkan oleh Penggugat melalui gugatannya di Pengadilan Negeri (*In casu* Pengadilan Negeri Cianjur), tidak mempunyai landasan hukum karena pengujian atas sertifikat Hak Milik a quo bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Cianjur akan tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan, "***Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku;***" Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat jelas dan nyata adalah ranah dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ranah Pengadilan Negeri, dan sudah selayaknya Pengadilan Negeri Cianjur tidak perlu mempertimbangkan gugatan Penggugat.

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada Petitum nomor 10 yang mana memohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yaitu untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1324/Desa Selajambe Cacat hukum dan batal demi hukum. Dalam hal ini, artinya Penggugat menghendaki agar Sertipikat Hak Milik Tergugat IV yang telah dihibahkan ke anaknya (Tergugat V) tersebut tidak dapat digunakan lagi sebagai dasar hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Sehingga akibat adanya permintaan Penggugat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur dimana Penggugat meminta agar Sertipikat Hak Milik Tergugat IV yang telah dihibahkan ke anaknya (Tergugat V) cacat hukum dan batal demi hukum adalah sama saja dengan melepaskan fungsi kemanfaatan Sertipikat Hak Milik Tergugat IV sebagai pemegangnya.



Hal ini sangat bertentangan dengan peraturan yang berlaku yaitu **Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa *Pendaftaran tanah bertujuan:***

- a. ***untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.***

Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Selain itu, Sertipikat Hak Milik adalah termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana Pasal 1 Angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan sebagaimana Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Perlu dipertimbangkan pula **Pasal 53** Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : ***“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”***. Sehingga terkait dengan Kompetensi Absolut Pengadilan yang berwenang mengadili dan yang mempunyai kewenangan untuk memutuskan terkait kekuatan hukum atas Produk Pejabat Tata Usaha Negara atau Keputusan Tata Usaha Negara adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Cianjur**. Karena Pengugat telah keliru dalam menentukan pengadilan mana yang berwenang mengadili perkara ini, maka gugatan Pengugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);



2. Bahwa objek perkara sudah bersertifikat atas nama Tergugat IV Yang kemudian sudah dihibahkan kepada anaknya (Tergugat V)

Dengan sertifikat Hak Milik No.01324 Desa Selajambe terletak di Cibakung Propinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe (sertifikat asli) dimana sertifikat tersebut telah diserahkan atau disita pada tanggal 02 Juni 2023 (surat tanda penerimaan dari Polres Cianjur terlampir dalam jawaban ini lembar paling akhir) karena adanya permasalahan tanah dimana Pelapor adalah Penggugat dan Terlapornya adalah Tergugat I bahkan Tergugat IV pun merasa heran dan kaget setelah sertifikat tersebut diserahkan ke pihak Polres Cianjur tanggal 02 Juni 2023. Tergugat IV beranggapan bahwa sertifikat tersebut adalah untuk kepentingan perkara Pidana ternyata Penggugat malah mengajukan gugatan perdata padahal sertifikat asli tersebut sangat dibutuhkan oleh Tergugat IV dalam pembuktian nantinya dan fotokopi sertifikat tersebut terlampir dihalaman belakang

DALAM EKSEPSI DI LUAR EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. GUGATAN KELIRU MENARIK PIHAK

Bahwa Jihan Nafieza Adalia sebagai Tergugat V masih berusia 13 Tahun sehingga masih dibawah umur sehingga tidak bisa dimintai pertanggung jawaban secara hukum seharusnya yang digugat oleh Penggugat adalah orangtua atau walinya bahwa dengan tanpa mengikut sertakan orangtua atau walinya sebagai Tergugat V sebagai orang yang dimintai pertanggung jawaban atas Tergugat V yang masih dibawah umur maka gugatan Penggugat tidak diterima karena Tergugat V adalah anak yang masih dibawah umur atau dibawah perwalian dengan tanpa mengikut sertakan orangtua atau walinya sebagai Tergugat V sebagai orang yang dimintai pertanggung jawaban maka gugatan Penggugat tidak diterima seharusnya Penggugat menarik Orangtua atau walinya dari Tergugat V sebagai Tergugat V. Bahwa karena Tergugat V masih dibawah umur (13 tahun). maka sebagaimana **pasal 1367 KUH Perdata** yang berbunyi :

seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang barang yang berada dibawah pengawasannya



Orangtua dan wali bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh anak-anak yang belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orangtua atau wali.

Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu.

Guru sekolah atau kepala tukang bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh murid-muridnya atau tukang-tukangnya selama waktu orang-orang itu berada dibawah pengawasannya.

Tanggung jawab yang disebut diatas berakhir, jika orangtua, guru sekolah atau kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka masing-masing tidak dapat mencegah perbuatan itu atas mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

sehingga jelas Tergugat V tidak bisa dimintai pertanggung jawabannya karena masih dibawah umur (masih berusia 13 tahun), sehingga dengan demikian gugatan penggugat yang tidak menarik orangtua atau wali dari Jihan Nafieza Adalia sebagai Tergugat V mengakibatkan gugatan Penggugat keliru karena menarik pihak yang masih dibawah umur padahal Penguat sudah tahu kalau Tergugat V masih dibawah umur sebagai mana dalam gugatannya Penguat menulis pada identitas Tergugat V tempat/tanggal lahir Cianjur pada tanggal 25-01-2010 berarti Tergugat V sekarang masih berusia 13 tahun sedangkan pada petitum Penguat angka 6 berbunyi: memerintahkan kepada Tergugat III dan Tergugat V untuk menyerahkan fisik tanah sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 46/Desa Selajambe seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) kepada Penguat, bahwa dengan Penguat tidak menarik orangtua atau wali dari Jihan Nafieza Adalia sebagai Tergugat V sehingga sudah sepatutnya gugatan Penguat di tolak atau tidak diterima karena telah keliru menarik pihak yang masih dibawah umur.

2. Gugatan kekurangan PIHAK

PPAT/Notaris ALI MAKSUM tidak ikut digugat (tidak ditarik menjadi para pihak)

Bahwa dengan tidak diikutkannya atau dilibatkannya pihak PPAT/Notaris ALI MAKSUM pada gugatan Penguat menjadikan gugatan Penguat menjadi **kekurangan pihak** dimana dalam hal ini sudah sangat jelas karena dalil



Penggugat dalam gugatannya pada Posita angka 2 bagian 2.2 dan dalam Posita angka 2 juga jelas karena yang mengeluarkan Akta Jual Beli No.426/2008 Tanggal 22 Desember 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Penggugat juga di dalam Petitum angka 2 Penggugat menuliskan Menyatakan Akta Jual Beli No.426/2008 Tanggal 22 Desember 2008 sah menurut hukum tetapi Penggugat tidak mengikutsertakan PPAT /Notaris ALI MAKSUM sebagai pihak padahal yang mengeluarkan Akta Jual Beli Penggugat dengan Tergugat I.

Maka dengan tidak ikut ditarik atau digugatnya PPAT/Notaris ALI MAKSUM dalam perkara ini mengakibatkan pihak pihak dalam gugatan menjadi tidak lengkap. Bahwa sebagaimana **yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/PDT/2005** adalah karena *“dimasukan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para Pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap”*.

Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV heran kenapa Penggugat tidak ikut melibatkan digugatnya PPAT/Notaris ALI MAKSUM apa karena PPAT/Notaris ALI MAKSUM ini jujur sebagaimana dalam jawabannya pada perkara yang sama tetapi berbeda nomor perkara yaitu perkara Nomor 35/pdt.G/2022/PN.Cjr yang menuliskan telah jujur yang pernah menuliskan didalam jawabannya yang pada intinya Bahwa sebelum sebelum penandatanganan 2 (dua) Akta Jual Beli atas 2 (dua) Bidang tanah sawah sebagaimana tersebut diatas ,turut tergugat telah membacakan dan menjelaskan isi dari 2 (dua) Akta Jual beli tersebut dan pula Turut Tergugat menanyakan kepada Penggugat dan Tergugat “apakah dalam transaksi jual beli tersebut sudah dibayar lunas dan telah pula mengetahui objek tanah yang diperjual belikan ?” Penggugat dan Tergugat menjawab telah membayar lunas dan sudah mengetahui objek tanah yang diperjual belikan. Sehingga dengan jawaban demikian berarti pihak Penggugat dan Tergugat I sudah mengetahui objek yang dimaksud dalam jual beli tersebut yaitu satu hamparan, sehingga dengan adanya gugatan Penggugat kepada Tergugat IV dan II yang seolah olah tanah yang dibeli Tergugat IV dari Tergugat I dan Tergugat II beli dari Tergugat I adalah objek perkara yang menurut Penggugat adalah milik Penggugat adalah tidak benar.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat kepada Tergugat IV dan Tergugat II adalah kekeliruan karena jual beli **objek Tergugat IV dan II dengan Tergugat I terletak di BLOK CIBAKUNG** sedangkan objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terletak di **BLOK SEUREUH** beda nama sudah pasti beda lokasi, (mohon yang mulia Majelis hakim agar lebih cermat melihat letak objek tanah dalam sertifikat dan Akta Jual Beli para pihak).

Bahwa Penggugat dengan Tergugat I lalai dalam melaksanakan jual beli di PPAT/Notaris ALI MAKSUM karena adanya kekurangan luas yang baru terungkap sekarang bukan pada saat awal ketika akan terjadi transaksi jual beli tahun 2008 yang seharusnya tanah yang akan diperjual belikan tersebut harus diukur kembali guna adanya kepastian atau ukur ulang oleh Penggugat dan Tergugat I, sehingga jelas jual beli Penggugat dan Tergugat I di PPAT/Notaris ALI MAKSUM adalah jual beli beli kertas atau dokumen tanpa mengecek kembali atas luas objek perkara, karena kalau mengacu kepada jawaban dari PPAT/Notaris ALI MAKSUM tersebut diatas katanya Penggugat telah mengetahui objek tanah yang diperjual belikan dimana Penggugat dan Tergugat I melangsungkan jual beli di PPAT/Notaris ALI MAKSUM tahun 2008 tetapi Penggugat baru mengetahui sekarang karena adanya kekurangan luas jual beli dengan Tergugat I, yang lebih mengherankan Penggugat baru mengajukan gugatan tahun 2023 sudah **14 tahun lebih baru mengajukan gugatan**, kenapa Penggugat tidak mengajukan gugatan di tahun 2008 atau 2009 setelah ditandatangani jual beli antara Tergugat I dan Penggugat, sebagaimana pula tertera dalam posita Penggugat pada angka 4 yang menyatakan bahwa fisik tanah sertifikat hak milik nomor 46/Desa Selajambe tidak diketemukan hal ini sangat mengherankan.

Dalam hal ini jelas Penggugat tidak memahami posisi letak tanah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat maka sudah dipastikan jual beli Tergugat I dengan Penggugat adalah jual beli surat saja karena tidak dicek luas tanahnya sehingga jual beli yang demikian menjadi cacat hukum karena pada dasarnya Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat hanya yang satu hamparan sesuai dengan pengakuan Tergugat I dan Penggugat pada perkara yang sama tetapi berbeda Nomor perkara. Bahwa terhadap tanah yang terletak di CIBAKUNG yang dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I dan Tergugat IV membeli dari Tergugat I berbeda lokasi dengan objek tanah yang di jual oleh Tergugat I ke Penggugat. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat setelah jual beli dengan Tergugat I baru muncul sekarang sekarang hampi

Halaman 48 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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)



sekitar 14 tahun dan Penggugat mencari cari lokasi tanah yang di beli dari Tergugat I sehingga sangat janggal Penggugat langsung mencaplok tanah dengan memasang plang permanen ditanah yang dulu Tergugat II beli dari Tergugat I padahal sertifikat 46 Milik Penggugat jelas tertulis disertifikatnya adalah terletak di **Blok SEUREUH** sedangkan yang Tergugat II dan IV beli dari Tergugat I adalah terletak di **CIBAKUNG** sehingga Penggugat memasang plang tersebut adalah salah tempat karena beda blok lokasi.

Bahwa terhadap tanah yang pernah Tergugat II dan Tergugat IV beli dari Tergugat I semenjak jual beli langsung menguasai dan memanfaatkan obyek tanah tersebut, sedangkan Penggugat dari dulu yang katanya melaksanakan jual beli dengan Tergugat I tahun 2008 tidak pernah menguasai tanah tersebut tetapi secara tiba-tiba Penggugat ini muncul mengajukan gugatan tahun 2023 yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut dan memasang plang terhadap tanah yang dulu Tergugat II beli dari Tergugat I padahal tanah yang dijual dari Tergugat I ke Penggugat sebagaimana sertifikat 46 terletak di **Blok SEUREUH** sedangkan yang dijual oleh Tergugat I ke Tergugat II dan Tergugat IV terletak di **Blok CIBAKUNG yang secara fakta jaraknya kurang lebih 2.000 meter kalau memang ada kekurangan luas tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat I seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi pembayaran atas kekurangan luas tanah pembelian kepada Tergugat I bukan kepada pihak pihak lainnya.**

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL /GUGATAN PENGGUGAT KABUR :

Error in Objecto (salah tempat/lokasi)

Bahwa letak objek perkara yang dimaksud Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II dan Tergugat IV serta Tergugat V letak objeknya berbeda. Tergugat II dan Tergugat IV membeli tanah dari Tergugat I sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan Jual Beli dengan Tergugat I sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 224 tanggal 12 bulan Mei tahun 2014 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT S) CAMAT, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT I), dengan Persil Nomor 83/S.III **Blok CIBAKUNG** Kahir/ C nomor 735/2245 seluas 1.574 m2 (seribu limaratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe dengan batas-batas yakni:



Utara : Berbatasan dengan tanah H.M Yusup
Timur : Berbatasan dengan jalan desa
Selatan : Berbatasan dengan Enap Suryatman, SH
Barat : Berbatasan dengan solokan /Enap Suryatman, SH

Posisi sekarang tanah tersebut sudah dijual ke Tergugat III.

2. Bahwa Tergugat IV telah melaksanakan Jual Beli dengan Tergugat I pada hari kamis tanggal 11 Agustus 2016 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No 244/2016 PPAT Sementara Camat Kecamatan Sukaluyu yaitu Hak Milik atas bidang tanah persil Nomor 83/D.III **Blok CIBAKUNG** Kohir nomor C. 475 seluas kurang lebih 1.542 M2 (seribu limaratus empatpuluh dua meter persegi) dengan batas batas:

Utara : berbatasan dengan tanah Agus
Timur : berbatasan dengan jalan Desa
Selatan: berbatasan dengan tanah Masri
Barat : berbatasan dengan tanah H. Gupron

Terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe.

Kemudian terhadap tanah tersebut sudah menjadi sertifikat dengan luas 1.532 M2 (seribu limaratus tigapuluh dua meter persegi) Nomor **sertifikat Hak Milik No.01324 atas nama Tergugat IV Desa selajambe LETAK TANAH CIBAKUNG** Terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe.

Posisi sekarang tanah tersebut sudah dihibahkan kepada anaknya (Tergugat V)

4. **Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT S) Kecamatan Sukaluyu di Petitum Penggugat tidak disebut Perbuatan Melawan Hukum sehingga Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV tidak bisa dibatalkan dan disebut cacat menurut hukum dan batal menurut hukum**

Bahwa dengan tidak disebutkannya didalam petitum Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT S) Kecamatan Sukaluyu melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT S Kecamatan Sukaluyu antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu Akta Jual Beli Nomor No. 224 tanggal 12 bulan Mei tahun 2014 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT S) CAMAT Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT I) adalah sah berdasarkan hukum dan Akta Jual Beli No 244/2016 Tergugat I dengan



Tergugat IV yang dikeluarkan oleh PPAT Sementara Camat Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT I) pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2016 sah menurut hukum dan tidak bisa dibatalkan dan tidak dapat disebut cacat menurut hukum karena Penggugat tidak menyebutkan didalam Petitumnya PPAT Sementara Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga bagaimana mungkin Majelis Hakim memberikan putusan cacat menurut hukum dan batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli Tergugat I dengan Tergugat II Tergugat I dengan Tergugat IV yang dikeluarkan oleh PPAT Sementara Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur kalau PPAT Sementara Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (Turut TERGUGAT I) tidak disebutkan perbuatan melawan hukum.

5. Kepala Kantor Pertanahan /ATR//BPN Kabupaten Cianjur (Turut Tergugat III) tidak disebut Perbuatan Melawan Hukum sehingga sertifikat Hak Milik Nomor 01324 tidak bisa dibatalkan dan disebut cacat menurut hukum dan batal menurut hukum.

Bahwa sangat tidak mungkin Penggugat dapat meminta agar sertifikat Hak Milik Nomor 01324 Tergugat IV yang telah dihibahkan kepada anaknya (Tergugat V) disebut cacat menurut hukum dan batal demi hukum, kalau Penggugat sendiri tidak menyebutkan didalam petitumnya Kepala Kantor Pertanahan/ATR//BPN Kabupaten Cianjur (Turut Tergugat III) melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Majelis Hakim pun sulit mempertimbangkan bagaimana bisa dikatakan sertifikat Hak Milik Nomor 01324 Tergugat IV yang telah dihibahkan kepada anaknya (Tergugat V) disebut cacat menurut hukum dan batal demi hukum kalau Kepala Kantor Pertanahan /ATR//BPN Kabupaten Cianjur tidak disebut perbuatan melawan hukum terlebih lagi untuk menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 01324 Tergugat IV yang telah dihibahkan kepada anaknya (Tergugat V) disebut cacat menurut hukum dan batal demi hukum adalah ranah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ranah Pengadilan Negeri.

6. Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV adalah Pembeli yang beritikad baik sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 20016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf B **RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA PERDATA UMUM** angka 4 yang berbunyi: Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana



tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau**
- **Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:**
- **dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).**
- **didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.**
- **Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.**

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;**
- **Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;**
- **Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;**
- terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

7. PENGUGAT HARUSNYA MENGAJUKAN GUGATAN GANTI RUGI KE PENJUAL (TERGUGAT I) BUKAN KEPADA TERGUGAT II DAN IV ATAUPUN V ATAUPUN YANG LAINNYA



Bahwa kalau seumpama Penggugat merasa letak objek perkara gugatan sebagaimana sertifikat Nomor 46 yang dimaksud Penggugat berada ditanah Tergugat II yang sudah dijual kepada Tergugat III dan Tergugat IV posisi sekarang tanah tersebut sudah dihibahkan ke anaknya yang masih berusia dibawah umur 13 tahun yaitu Tergugat V, harusnya Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi ke Tergugat I bukan kepada Pihak Tergugat lainnya karena sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012. Bahwa sebagaimana **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 HASIL RAPAT KAMAR PERDATA SUB KAMAR PERDATA UMUM** berbunyi :

IX. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Sehingga berdasarkan surat edaran Mahkamah Agung Tersebut Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ganti rugi kepada Tergugat I sebagai orang yang menjual tanah kepada Tergugat II dan ke Tergugat IV.

8. GUGATAN PREMATUR KARENA PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN PERDATA PADAHAL PENGGUGAT LEBIH DULU TELAH MELAKUKAN LAPORAN DUGAAN TINDAK PIDANA KEPOLISIAN.

Bahwa sangat disayangkan ketika perkara Pidana dalam perkara ini sedang berjalan dimana Tergugat I telah dilaporkan oleh Penggugat di Polres Cianjur tetapi Penggugat malah mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Cianjur padahal belum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap Tergugat I melakukan tindak pidana sehingga dapat dikatakan perbuatan melawan hukum tetapi anehnya ketika pidana berjalan tiba-tiba perdata masuk dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana perbuatan melawan hukum Tergugat I belum terbukti dengan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, imbasnya **Sertifikat Hak Milik No.01324 Desa Selajambe LETAK TANAH CIBAKUNG** Terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe milik dari Tergugat IV yang sudah dihibahkan kepada anaknya (Tergugat V) diminta untuk disimpan atau disita oleh Penyidik kepolisian Polres Cianjur, padahal kalau melihat secara kasat mata saja letak tanah yang tertuang di dalam AJB Tergugat II dan Sertifikat Tergugat IV adalah



Blok CIBAKUNG sedangkan sertifikat 46 milik Penggugat terletak **Blok SEUREUH**, sehingga dapat diyakini beda blok sudah pasti beda lokasi tanahnya .

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa apa yang sudah termuat dalam eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV mohon tidak dipisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV menolak tegas dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat II dan Tergugat IV.
3. Bahwa Benar Tergugat II dan Tergugat IV telah membeli Tanah dari Tergugat I sebagaimana Akta jual beli tersebut diatas
4. Bahwa dalam jual beli antara Tergugat I sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli yaitu Akta Jual Beli Nomor No. 224 tanggal 12 bulan Mei tahun 2014 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT S) CAMAT, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT I) dengan harga Rp 31.480.000.00 (tiga puluh satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)

Sedangkan,

jual beli Tergugat I sebagai penjual dengan Tergugat IV sebagai Pembeli yaitu Akta Jual Beli No 244/2016 tanggal 11 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh PPAT Sementara Camat Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT I) pada hari kamis tanggal 11 Agustus 2016 sebagai penjual tersebut dilakukan dengan harga Rp 41.634.000.00 (empat puluh satu juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah).

Bahwa jual beli tersebut adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli, maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (kongkrit). dalam jual beli ini antara Tergugat I dan Tergugat II Tergugat I dengan Tergugat IV berdasarkan alat bukti sebagaimana yang tercantum dalam akta jual beli masing masing sehingga jual beli tersebut sebagaimana **pasal 1870 kuh perdata** yang berbunyi: *bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahliwarisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta*



otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

Sehingga suatu akta otentik, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna; kekuatan pembuktian akta otentik adalah bukti yang mengikat, yang berarti kebenaran dari apa yang tertulis dalam akta tersebut harus di akui, dan dianggap benar.

Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV dahulunya memperoleh tanah tersebut (obyek dalam perkara ini) adalah melalui jual beli dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut diatas dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT S) CAMAT, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT I) yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, salah satu saksi pada waktu itu adalah Kepala Desa Selajambe kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur dan jual beli tersebut disaksikan setuju oleh anak kandung Tergugat I sehingga jual beli tersebut diketahui oleh Kepala Desa Selajambe sehingga jual beli tersebut bersifat terang benderang atau tidak sembunyi-sembunyi sehingga jual beli tersebut adalah sah menurut hukum sebagaimana pasal 1338 KUH Perdata.

Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV dahulunya memperoleh tanah tersebut (obyek dalam perkara ini) adalah melalui melalui jual beli dengan Tergugat I adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut , jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata"(kongkrit).

Bahwa Akta Jual Beli Nomor No. 224 tanggal 12 bulan Mei tahun 2014 dan Akta Jual Beli No 244/2016 tanggal 11 Agustus 2016 yang di buat dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT S) CAMAT, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT I) adalah sah menurut hukum dan telah sesuai dengan pasal 1338 KUH Perdata dimana Akta jual beli tersebut telah memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata bahwa dalam pasal 26 UUPA Juncto pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 beralihnya hak atas tanah dalam jual beli terjadi pada saat pihak penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli di PPAT S kecamatan Sukaluyu sehingga sejak terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli maka Beralihnya hak milik



sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979 Kaidah Hukum : *Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli.*

Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik Bahwa dasar atau alas hak Tergugat II dan Tergugat IV menguasai tanah berdasarkan jual beli dengan Tergugat I dan berdasarkan Akta Jual Beli dari PPAT Sementara Camat Kecamatan Sukaluyu yaitu Hak Milik atas bidang tanah

Jual beli antara Tergugat II Pembeli dan Tergugat I Penjual yaitu:

Bahwa Tergugat II telah melaksanakan Jual Beli dengan Tergugat I sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 224 tanggal 12 bulan Mei tahun 2014 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT S) CAMAT, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur (TURUT TERGUGAT I), dengan Persil No.83/S.III **Blok CIBAKUNG** Kahir/ C nomor 735/2245 seluas 1.574 m2 (seribu limaratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe dengan batas-batas yakni:

Utara : Berbatasan dengan tanah H.M Yusup

Timur : Berbatasan dengan jalan desa

Selatan : Berbatasan dengan Enap Suryatman, SH

Barat : Berbatasan dengan solokan /Enap Suryatman, SH

Terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe.

Bahwa Tergugat IV telah melaksanakan Jual Beli dengan Tergugat I pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2016 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No: 244/2016 PPAT Sementara Camat Kecamatan Sukaluyu yaitu Hak Milik atas bidang tanah persil Nomor 83/D.III **Blok CIBAKUNG** Kahir nomor C. 475 seluas kurang lebih 1.542 M2 (seribu limaratus empat puluh dua meter persegi) dengan batas batas

Utara : berbatasan dengan tanah Agus

Timur : berbatasan dengan jalan Desa

Selatan : berbatasan dengan tanah Masri

Barat : berbatasan dengan tanah H. Gupron

Terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe.



Sehingga Tergugat II dan Tergugat IV pada saat itu menguasai tanah dan tersebut dengan Penguasaan yang jujur (*te goeder trouw*), dikatakan penguasaan yang jujur karena penguasaan tanah tersebut itu diperoleh berdasarkan cara-cara memperoleh hak melalui jual beli antara Tergugat II sebagai Pembeli Tergugat I sebagai Penjual Tergugat IV sebagai Pembeli Tergugat I sebagai Penjual sehingga Tergugat II dan Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik dimana pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi hal mana ditegaskan dalam Yurisprudensi **Pembeli yang beritikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah Putusan Mahkamah Agung : tgl. 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958. Dan yurisprudensi Pembeli yang beritikad baik yaitu yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 Kaidah Hukum : Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan hanya pura pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.**

Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV adalah adalah Pembeli yang beritikad baik karena Tergugat II dan Tergugat IV melaksanakan proses jual beli dihadapan PPATS Kecamatan Sukaluyu dengan akta autentik telah disaksikan oleh saksi kepala desa dan telah melakukan pendaftaran tanah hingga akhirnya Tergugat IV mendapatkan sertifikat No. 01324 Desa Selajambe. Pengalihan tanah setelah Akta jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat IV kemudian tanah tersebut diduduki baik secara hukum maupun kongkrit telah berlangsung sesuai dengan aturan Pemerintah bahwa selama Tergugat II dan Tergugat IV membeli objek perkara tidak ada pihak pihak yang keberatan karena pada saat Tergugat II dan Tergugat IV membeli objek tanah dari Tergugat I sebagaimana tertulis didalam Akta Jual Beli tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa, sehingga Tergugat II dan Tergugat IV sangat heran dengan adanya gugatan dari Penggugat yang kalau dilihat secara cermat lokasi tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I letaknya di **Blok SEUREUH** sebagaimana bunyi sertifikatPenggugat Nomor 46 Desa Selajambe sedangkan letak objek tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan IV letak tanahnya adalah di **CIBAKUNG** bahwa



sebagai perbandingan tetangga Tergugat IV juga yang bernama **ISHAK FARID yaitu Sertifikat Hak Milik No 01151 Desa Selajambe dimana letak tanahnya blok Cibakung** padahal lokasi tanah tersebut sangat berdekatan dengan sertifikat Tergugat IV yaitu sertifikat 01324 Desa Selajambe **letak tanah CIBAKUNG** sebagaimana tertulis didalam sertifikatnya sehingga jelas sudah tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I bukan berlokasi di **CIBAKUNG**.

Bahwa gugatan Penggugat hanya menggiring dan sekonyong-konyong tanpa dasar untuk mengarahkan pada lokasi tanah yang di Blok Cibakung sebagaimana dalam petitum angka 4 yang meminta kepada Majelis Hakim kami kutip kembali: *menyatakan tanah dalam sertifikat Hak Milik (SHM) 46/Desa Selajambe, seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di kampung Cibakung Rt.001/Rw.006 Desa Selajambe Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur adalah tanah MILIK PENGGUGAT* bahwa dalil seperti ini adalah dalil yang sangat tidak tepat dan sangat menyesatkan karena jelas jelas mohon untuk dibaca secara cermat sertifikat Hak Milik 46 desa Selajambe atas nama Penggugat tertulis dengan jelas **Blok SEUREUH bukan CIBAKUNG** sehingga sangatlah tidak tepat apabila yang tertuang atau yang tertulis didalam Sertifikat 46 Penggugat tetapi Penggugat malah meminta letak tanah yang tidak tertulis disertifikat Hak Milik No 01324 Desa Selajambe milik Tergugat IV terletak di Cibakung.

Sedangkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I hanya jual beli kertas tidak cek ke lokasi objek tanah dan tidak melakukan pengukuran kembali obyek tanah ketika jual beli. Sehingga jikalau sekiranya obyek jual beli antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat I (Penjual) ada kekurangan luas tanah sudah selayaknya Tergugat I untuk membayar kekurangan tanah tersebut kepada Penggugat, atau Penggugat meminta agar Tergugat I untuk mengembalikan uang yang dulu dibayarkan dengan harga pasaran permeter saat ini karena adanya kekurangan tanahnya yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga bukannya memperlumahkan Tanah yang sudah dibeli Tergugat II dan Tergugat IV yang dibeli dari Tergugat I karena **obyek tanahnya pun berbeda lokasi antara yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II Tergugat I kepada Tergugat IV, yang Tergugat I jual kepada Penggugat itu berada di blok SEUREUH sebagaimana bunyi sertifikat 46 Desa Selajambe milik Penggugat** sedangkan tanah yang yang dijual oleh



Tergugat I kepada Tergugat II terletak di BLOK CIBAKUNG sebagaimana tertulis dalam AJB dan Tergugat I jual kepada Tergugat IV terletak di BLOK CIBAKUNG sebagaimana tertulis dalam AJB dan sudah sertifikat Hak Milik No.01324 dalam sertifikat tersebut tertulis letak tanahnya Cibakung Desa Selajambe terlebih lagi terhadap obyek tanah yang dibeli oleh Tergugat IV beli dari Tergugat I sudah bersertifikat Hak Milik No.01324 Desa selajambe Letak Tanah CIBAKUNG.

Bahwa pada pasal 19 ayat (2) UUPA Undang undang Pokok Agraria menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (Sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini juga sesuai dengan penjelasan atas Undang undang Pokok Agraria Bab IV alenia 2 yang menyebutkan Pendaftaran tanah yang bersifat **rechts-kadaster** artinya yang menjamin kepastian hukum, Bahwa penerbitan Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah perbuatan hukum dalam bidang Tata Usaha Negara.

Bahwa menurut pasal 23, pasal 32 dan pasal 38 Undang undang Pokok Agraria yang isinya menyatakan pula bahwa peralihan hak-hak (milik, guna usaha dan bangunan) harus didaftar dan pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan tersebut, sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) yang bertugas membuat AKTanya, dengan dilakunya jual beli di hadapan PPAT dipenuhi sarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan sembunyi-sembunyi) akta jual beli ditanda tangani para pihak membutuhkan hak dari Penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegangnya hak yang baru. Demikian juga menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) jadi menurut Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Pendaftaran jual beli itu hanya (boleh) dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai buktinya.



Bahwa penerbitan sertifikat tanah Tergugat IV telah melalui proses (tahapan) yang di tentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) **bersifat konstitutif** artinya yaitu keputusan administrasi Pemerintah yang menimbulkan akibat hukum maka **akibat hukumnya Negara menjamin dan melindungi** pemilik sertifikat tanah siapapun juga wajib menghormati adanya hak ini. Sesuai dengan asas yang disebut "**Memo Plus Yuris**" yang artinya melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas itikad baik yang berarti melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Bahwa Hubungan Penerbitan Sertifikat tanah dan kepastian Hukum adalah hubungan sebab akibat karena Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menetapkan kepastian hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dengan ini Tergugat II dan Tergugat IV memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili serta memutus gugatan perkara perdata Nomor: 15/Pdt.G/2023/PN.Cjr, agar menjatuhkan putusan dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat II dan Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat IV Konvensi telah mengajukan jawabannya atas gugatan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tertanggal 30 Agustus 2023 sebagai berikut:

Terlebih dahulu bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV menolak secara keseluruhan semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya,

Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat terkait kebenarannya,



namun Tergugat mengangap dalil-dalil gugatan Penggugat tidak relevan dengan perkara *a quo*.

A. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV dalam perkara ini para Turut Tergugat hanya memiliki kapasitas sebagai aparat desa dan kecamatan yang telah mengeluarkan administrasi ataupun persuratan sesuai dengan standar prosedur dari desa dan kecamatan yang akan kami buktikan didalam pokok perkara nantinya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas bersama ini Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Nomor : 15/Pdt.G/2023/PN.CJR yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijk Verklaard*;
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Mengajukan Replik atas jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat IV Konvensi:

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat IV Konvensi masing-masing mengajukan Duplik pada tanggal 13 September 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Asli Kartu Tanda Penduduk An. Tien Sukartini, NIK 3175025101590001, kemudian diberi tanda P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy dari Asli Akta Nikah No. 636/ 1978 Seri BC tanggal 31 Juli 1978 antara Djasman Sutujdjo dengan Entin Sukartini yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Padalarang, Kab. Bandung, kemudian diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan satu orang yang sama Nomor 04/-1.755 yang dikeluarkan oleh Lurah Jati kec. Pulo gadung Kota Adm Jakarta Timur, kemudian diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli No.425/2008 tertanggal 19 Desember 2008 dibuat dihadapan Ali Maksum, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari Asli Buku Tanah Hak Milik No.47 Desa Selajambe, Kec. Ciranjang, Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari Asli Akta Jual Beli No.426/2008 tertanggal 22 Desember 2008 dibuat dihadapan Ali Maksum, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari Asli Buku Tanah Hak Milik No.46 Desa Selajambe, Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Pengukuran No.108/BAL-X/2021 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Cianjur, kemudian diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy Pengembalian Berkas, Nomor HP.02.04/231-32.03-100/IV/2022, tanggal 11 April 2022 dikeluarkan oleh Kepala Kantr Pertanahan Kabupaten Cianjur, kemudian diberi tanda P-9;
10. Fotocopy dari Fotocopy Akta hibah Nomor 31 /2020, tanggal 12 Agustus 2020 dihadapan R. Ardini Rakhmaniaardan,S.H,M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan No.Reg.470/10/II/2022, tanggal 14 Februari 2022 yang dikeluarkan Kepala desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda P-11;
12. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli No.244/2016, tanggal 11 Agustus 2016 dihadapan WAHYU, S.IP, Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diberi tanda P-12;
13. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 224/2014, tanggal 12 Mei 2014 dihadapan Drs.Dadan Wildan, S M.Si. Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diberi tanda P-13;
14. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli No.295/2016, tanggal 9 September 2016 dihadapan WAHYU, S.IP, Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diberi tanda P-14;

Halaman 62 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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)



15. Fotocopy dari Fotocopy Surat Somasi nomor 99/Som-OSR/VII/2021 tertanggal 01 Juli 2021 yang dikeluarkan Kantor Hukum Otang Supriatna, S.H & Rekan, kemudian diberi tanda P-15;
16. Fotocopy dari Fotocopy Pengiriman melalui J&T Express, tanggal 01-07-2021 kemudian diberi tanda P-16;
17. Fotocopy dari Fotocopy Surat Somasi-II nomor 104/Som-OSR/VIII/2021 tertanggal 01 Agustus 2021 yang dikeluarkan Kantor Hukum Otang Supriatna, S.H & Rekan, kemudian diberi tanda P-17;
18. Fotocopy dari Fotocopy Pengiriman melalui J&T Express tanggal 10-08-2021, kemudian diberi tanda P-18;
19. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan dari H. Syarief, S.H tertanggal 22 November 2021, kemudian diberi tanda P-19;
20. Fotocopy dari Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan barang/ surat-surat Nomor: LP/C/543/IV/2021/JBR/RES CJR tertanggal 08 April 2022 yang dikeluarkan Polres Cianjur, kemudian diberi tanda P-20;
21. Fotocopy dari Asli Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 192/bapu-10.13/X/2022 tertanggal 20 Oktober 2022 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda P-21;
22. Fotocopy dari Fotocopy Gambar Plotingan Pengukuran ulang, kemudian diberi tanda P-22;
23. Fotocopy dari Fotocopy Putusan Nomor 8 / Pdt,G/2022/PN Cjr tanggal 27 Juni 2022, kemudian diberi tanda P-23;
24. Fotocopy dari Fotocopy Putusan Nomor 35 / Pdt,G/2022/PN Cjr tanggal 30 Januari 2023, kemudian diberi tanda P-24;
25. Fotocopy dari Fotocopy Salinan Putusan Nomor 195/PDT/2023/PT BDG Jo.No35/Pdt.G/2022/PN Cjr tanggal 5 April 2023, kemudian diberi tanda P-25;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yaitu P-1, P-2, P-5, P-6, P-7, dan P-21 sedangkan untuk Bukti P-3, P-4, P-8 sampai dengan P-20, P-22, P-23, P-24 dan P-25 berupa Fotocopy dari Fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yaitu:

1. Saksi Yudi Susanto;
2. Darimi;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Fotocopy sertifikat/Buku Tanah SHM No.46 Desa Selajambe Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda T.1-1;
2. Fotocopy sesuai legalisir Akta Jual Beli No.426/2008 Tanggal 22 Desember 2008 dihadapan Ali Maksum, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diberi tanda T.1-2;
3. Fotocopy dari Fotocopy sertifikat/Buku Tanah SHM No.47 Desa Selajambe, Kecamatan Cirajang, Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda T.1-3;
4. Fotocopy dari sesuai legalisir Akta Jual Beli No.425/2008 Tanggal 19 Desember 2008 dihadapan Ali Maksum, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diberi tanda T.1-4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 224/2014, tanggal 12 Mei 2014 dihadapan Camat Sukaluyu Dadan Wildan. S, M.Si sebagai PPAT, kemudian diberi tanda T.1-5;
6. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Tanah No.593/ PM/ 2014 tanggal yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Selajambe, Kec. Sukaluyu, Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda T.1-6;
7. Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Lokasi Tanah Objek Jula Beli/Hibah/APHB/SPHE yang ditandatangani oleh Kepala Desa Selajambe, kemudian diberi tanda T.1-7;
8. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli no.244/2026 tanggal 11 Agustus 2016 dihadapan Camat Sukaluyu Wahyu,S.IP sebagai PPAT, kemudian diberi tanda T.1-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Tanah No.593/ PM/ 2016 tanggal 01 Maret 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Selajambe, Kec. Sukaluyu, Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda T.1-9;
10. Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Lokasi Tanah Objek Jula Beli/Hibah/APHB/SPHE yang ditandatangani oleh Kepala Desa Selajambe, kemudian diberi tanda T.1-10;
11. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli no.295/2016 tanggal 9 September 2016 dihadapan Camat Sukaluyu Wahyu,S.IP sebagai PPAT, kemudian diberi tanda T.1-11;
12. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Tanah No.593/ PM/ 2016 tanggal 01 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Selajambe, Kec. Sukaluyu, Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda T.1-12;



13. Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Lokasi Tanah Objek Jula Beli/Hibah/APHB/SPHE yang ditandatangani oleh Kepala Desa Selajambe, kemudian diberi tanda T.1-13;
14. Fotocopy dari Asli Tanda Terima Surat dari Enap Suryatman, S.H perihal Perlindungan Hukum, kemudian diberi tanda T.1-14;
15. Fotocopy dari Fotocopy Daftar Keterangan Objek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan, bulan Januari 1984, kemudian diberi tanda T.1-15;
16. Fotocopy hasil print out camera Hanphone, kemudian diberi tanda T.1-16;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonversi telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. Saksi Subhan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat II Konvensi telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Ida Mulyadi NIK 3203091301800004, kemudian diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Enap Suryatman, S.H, NIK 3273021302420003, kemudian diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy dari Asli Kwitansi Uang Muka Pembelian sebidang tanah sawah seluas kurang lebih 1.600 M2 sejumlah Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dari Ida Mulyadi yang diterima oleh Enap Suryatman, kemudian diberi tanda T.II -3;
4. Fotocopy dari Asli Kwitansi pembayaran ke dua Pembelian sebidang tanah sawah Blok Cibakung kurang lebih 16 are sejumlah Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Ida Mulyadi Bin Usman yang diterima oleh H. Enap Suryatman, kemudian diberi tanda T.II -4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Kwitansi pembayaran ke tiga pelunasan dengan luas 1.574 M2 di blok Cibakung sejumlah Rp.20.180.000,00 (dua puluh juta seratus delapan puluh ribu rupiah) dari Ida Mulyadi yang diterima oleh H. Enap Suryatman, kemudian diberi tanda T.II -5;
6. Fotocopy dari Asli Kwitansi pembayaran Tanah darat / awah yang terletak di Blok cibakung, Pembauran ke 4 (pelunasan) sejumlah Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dari Ida Mulyadi Bin Usman yang diterima oleh H. Enap Suryatman, kemudian diberi tanda T.II -6;
7. Fotocopy dari Asli Kwitansi pembayaran uang muka (DP2) penjualan tanah (sawah) di blok Cibakung Cianjur, sejumlah Rp.5.000.000,00 (lim juta



rupiah) dari Ida Mulyadi yang diterima oleh H. Enap Suryatman, kemudian diberi tanda T.II -7;

8. Fotocopy dari Asli Akta Jual Nomor 224 /2014, tanggal 12 Mei 2014 dihadapan Camat Sukaluyu Dadan Wildan. S, M.Si sebagai PPAT, kemudian diberi tanda T.II -8;
9. Fotocopy dari Foto Plang disawah, kemudian diberi tanda T.II -9;
10. Fotocopy dari Foto pertemuan, kemudian diberi tanda T.II -10;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan untuk Bukti T.II-2 dan T.II-5 berupa Fotocopy dari Fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Kuasa Tergugat II Konvensi telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. Saksi Nana Sutarna;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat IV Konvensi telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut

1. Fotocopy dari Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs.H. Aceng Sirojudin, NIK 3203091701660003, kemudian diberi tanda T.IV-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Kwitansi pembayaran sebidang tanah darat berikut bangunan pabrik beras dan gudang padi di kapung Pasir Parahu / Cideng sejumlah Rp.325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 11 November 2016, kemudian diberi tanda T.IV -2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli no.244/2026 tanggal 11 Agustus 2016 dihadapan Camat Sukaluyu Wahyu,S.IP sebagai PPAT, kemudian diberi tanda T.IV -3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.01324 Desa selajambe, Kec. Sukaluyu, Kab. Cianjur, kemudian diberi tanda T.IV -4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.01151 Desa selajambe, Kec. Sukaluyu, Kab. Cianjur, diberi tanda T.IV -5;
6. Fotocopy dari Asli Akta Hibah Nomor 31 /2020 tanggal 12 Agustus 2020 dihadapan R.Ardini Rakhmania Ardan, S.H, M.Kn, kemudian diberi tanda T.IV -6;
7. Fotocopy dari hasil foto camera Handphone, kemudian diberi tanda T.IV -7;
8. Fotocopy dari Asli Surat Tanda penerimaan Nomor STP / 08 / VI / Res.1.11 / 2023 / Sat Reskrim, tanggal 02 juni 2023, kemudian diberi tanda T.IV -8;
9. Fotocopy dari hasil foto camera Handphone, kemudian diberi tanda T.IV -9;



10. Fotocopy dari Salinan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Cjr, tanggal 30 Januari 2023, kemudian diberi tanda T.IV -10;

Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-2, T.IV-3, T.IV-4 dan T.IV-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Kuasa Tergugat IV Konvensi telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. Saksi Samsudin;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 20 Desember 2023 dan seluruh Kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa para Pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dipersidangan, dan pada akhirnya memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Maka segala sesuatu hal yang telah dimuat dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini, dan Berita Acara Persidangan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana seperti yang diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa baik Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi, TT1 Konvensi dan TT4 Konvensi telah hadir dipersidangan dan kehadirannya didasarkan atas Surat Kuasa Khusus untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan para pihak yang hadir dalam perkara ini dengan memberikan waktu yang cukup untuk itu namun tidak berhasil;

Halaman 67 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



Menimbang, bahwa setelah Majelis amati dan teliti bahwa eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi, pada pokoknya mempunyai poin yang sama yaitu:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
Penggugat di dalam Gugatannya pada point 10 (sepuluh) meminta Pengadilan Negeri Cianjur menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1324/Desa Selajambe cacat menurut hukum dan batal demi hukum adalah merupakan Kewenangan Yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Kewenangan Pengadilan Negeri Cianjur;
2. Gugatan tidak jelas;
Penggugat tidak dapat menjelaskan secara pasti batas-batas objek tanah sebagaimana atas objek tanah tersebut diatas sehingga Gugatan Penggugat tidak jelas;
3. Salah sasaran pihak yang digugat;
Pihak yang dijadikan Turut Tergugat I yakni Camat Sukaluyu, Kabupaten Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah keliru dikarenakan fakta sebenarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat adalah Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains, sehingga seharusnya pihak yang dijadikan turut tergugat yakni Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains;
4. Tuntutan ganti kerugian materiil dan immaterial yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur;
Tuntutan ganti kerugian materiil dan immaterial yang diajukan oleh Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libel) dikarenakan didasarkan pada asumsi Penggugat semata;
5. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap;
Penggugat memperoleh objek tanah dengan transaksi jual beli kedua bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe dari Tergugat I dilakukan dihadapan Notaris ALI MAKSUM, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 425/2008, Tanggal 19 Desember 2008 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 426/2008, tanggal 22 Desember 2008, dan oleh karena itu seharusnya NOTARIS ALI MAKSUM, SH., SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) harus turut disertakan menjadi



pihak yang ditarik oleh PENGGUGAT sebagai TERGUGAT dalam Gugatannya;

6. Gugatan diajukan secara licik berdasarkan motif dan itikad burut demi memperoleh keuntungan pribadi;
Penggugat telah berusaha mengaburkan (bahkan sebenarnya tidak menjelaskan) fakta hukum yang sebenarnya terjadi;
7. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT S) Kecamatan Sukaluyu di Petitum Penggugat tidak disebut Perbuatan Melawan Hukum sehingga Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV tidak bisa dibatalkan dan disebut cacat menurut hukum dan batal menurut hukum;
8. Kepala Kantor Pertanahan /ATR//BPN Kabupaten Cianjur (Turut Tergugat III) tidak disebut Perbuatan Melawan Hukum sehingga sertifikat Hak Milik Nomor 01324 tidak bisa dibatalkan dan disebut cacat menurut hukum dan batal menurut hukum
9. Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV adalah Pembeli yang beritikad baik sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016;
10. Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ganti rugi ke penjual (Tergugat I) bukan kepada Tegugat II dan IV ataupun V;
- 11 Gugatan prematur karena Pnggugat mengajukan gugatan perdata padahal Pengugat lebih dulu telah melakukan laporan dugaan tindak pidana Kepolisian;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi melalui Kuasa Hukumnya, Kuasa Turut Tergugat II Konvensi, secara garis besar menjadi 2 (dua) bagian yaitu Eksepsi tentang Eksepsi prosesual (Processuale Exceptie) termasuk didalamnya eksepsi tentang tidak berwenangnya mengadili secara absolute (Exceptie Van Onbevegheid) sebagaimana dalam jawaban Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi angka 1 dan Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi pada angka 1, dan eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 162 R.Bg menyatakan tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, dengan demikian Majelis Hakim menilai selain Eksepsi ketidakwenangan tersebut, eksepsi tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari persoalan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada angka ke-1 dan Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi pada angka ke-1, tentang Kompetensi (kewenangan) absolut tersebut, Majelis Hakim telah memutuskan dalam Putusan Sela Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr yang diucapkan pada hari Selasa tanggal 20 September 2023 dengan putusan sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kewenangan Absolut Tergugat I, II dan Tergugat IV angka ke-1;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur berwenang memeriksa dan memutus perkara Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan mengenai pokok perkara;
4. Menunda putusan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Prosesual diluar Eksepsi Kompetensi yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi melalui Kuasanya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Tergugat IV Konvensi juga melalui Kuasa Hukumnya yang menyatakan bahwa gugatan tidak jelas atau kabur, yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menjelaskan secara pasti batas-batas objek tanah yang menjadi objek perkara, sehingga Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut, tidak lagi bersifat tangkisan (plea) terhadap syarat formil suatu gugatan melainkan telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah

Halaman 70 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi mengenai Salah sasaran pihak yang digugat, Pihak yang dijadikan Turut Tergugat I yakni Camat Sukaluyu, Kabupaten Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah keliru dikarenakan fakta sebenarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat adalah Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains, sehingga seharusnya pihak yang dijadikan turut tergugat yakni Doctorandus DADAN WILDAN S Magister Sains, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut tidak lagi bersifat tangkisan (plea) terhadap syarat formil suatu gugatan melainkan telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin in haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi mengenai Tuntutan ganti kerugian materiil dan immaterial yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur, dikarenakan didasarkan pada asumsi Penggugat semata, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin in haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi mengenai Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Penggugat memperoleh objek tanah dengan transaksi jual beli kedua bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Selajambe dari Tergugat I dilakukan dihadapan Notaris ALI MAKSUM, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 425/2008, Tanggal 19 Desember 2008 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 426/2008, tanggal 22 Desember 2008, dan oleh karena itu seharusnya NOTARIS ALI



MAKSUM, SH., SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) harus turut disertakan menjadi pihak yang ditarik oleh PENGGUGAT sebagai TERGUGAT dalam Gugatannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi mengenai Gugatan diajukan secara licik berdasarkan motif dan itikad buruk demi memperoleh keuntungan pribadi, Penggugat telah berusaha mengaburkan (bahkan sebenarnya tidak menjelaskan) fakta hukum yang sebenarnya terjadi, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT S) Kecamatan Sukaluyu di Petitum Penggugat tidak disebut Perbuatan Melawan Hukum sehingga Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV tidak bisa dibatalkan dan disebut cacat menurut hukum dan batal menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi mengenai Kepala Kantor Pertanahan/ATR/BPN Kabupaten Cianjur (Turut Tergugat III) tidak disebut Perbuatan Melawan Hukum sehingga sertifikat Hak Milik Nomor 01324 tidak bisa dibatalkan dan



disebut cacat menurut hukum dan batal menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi adalah Pembeli yang beritikad baik sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, II, dan IV mengenai Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ganti rugi ke penjual (Tergugat I) bukan kepada Tergugat II dan IV ataupun V, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat IV Konvensi mengenai gugatan prematur karena Penggugat mengajukan gugatan perdata padahal Penggugat lebih dulu telah melakukan laporan dugaan tindak pidana Kepolisian, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi tersebut telah masuk kedalam substansi pokok perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, dengan demikian eksepsi pada poin ini haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Memnimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 19 Desember 2008 dan tanggal 22 Desember 2008 Penggugat membeli 2 (dua) bidang tanah dengan Tergugat I dengan bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe, seluas 19.000 M2 (Sembilan belas ribu meter persegi), terletak di Kp. Cikijing RT002 RW001, Desa Selajambe, Kecamatan Ciranjang (sekarang Kecamatan Sukaluyu), Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, seluas 2.290 M2 (Dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), terletak di Kp. Cibakung RT001 RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Ciranjang (sekarang Kecamatan Sukaluyu), Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe tidak ada kesesuaian antara formil (berkas-berkas/dokumen tanah) dengan materil (fisik tanah), karena Penggugat berpendapat Tergugat I salah menunjukkan lokasi tanah kepada Penggugat dengan menunjukkan tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe terletak dalam satu hamparan yang berlokasi di Kp. Cikijing RT002/RW001, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, tanah yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat secara fisik hanya diberikan tanah yang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe seluas 19.000 M2 (Sembilan belas ribu meter persegi), sedangkan tanah yang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) fisiknya tidak pernah diserahkan;
- Bahwa sebelum jual beli Tergugat I telah melakukan Pengecekan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dan dinyatakan sesuai dengan daftar/kearsipan yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, dantidak sedang dipersengketakan oleh pihak lain Setelah tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe diberikan tanda/label/dicap sebagai tanda telah dilakukan pengecekan, atas dasar pengecekan Sertipikat Hak Milik kemudian dilakukan transaksi jual beli atas kedua bidang tanah dihadapan Notaris ALI MAKSUM, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 74 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPAT), sehingga terjadi peralihan hak dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, selanjutnya didaftarkan kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur untuk dilakukan balik nama dalam sertipikat, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe telah berubah nama dari semula atas nama R. ENAP SURYATMAN, SH sebagai Tergugat I menjadi atas nama Hajjah ENTIN S sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara yang didalilkan oleh Kuasa hukum Penggugat tersebut, yang diakui oleh Tergugat I antara Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, Konversi dari Hak Milik Adat Nomor C.735, Persil Nomor 77, S.IV/9, Gambar Situasi Nomor 3847/1992, tanggal 8 September 1992, seluas 2.290 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) dengan Objek tanah berdasarkan Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), dan Persil Nomor 83/D.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi), berbeda, objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe terletak di BLOK Sereuh, Desa/Kelurahan Selajambe, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, objek tanah Persil Nomor 83/S.III, Blok Cibakung, Kohir/C Nomor 735/2245, seluas 1.574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) terletak di Blok Cibakung, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan objek tanah Persil Nomor 83/D.III, Blok Cibakung, Kohir Nomor C 475, seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) terletak di Blok Cibakung, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa Tergugat II menguasai obyek perkara berdasarkan Jual Beli dengan Tergugat I dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 224 tanggal 12 bulan Mei 2014, dengan Persil No.83/S.III Blok Cibakung Kohir/ C nomor 735/2245 seluas 1.574 m2 (seribu limaratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe dengan batas-batas yakni Utara Berbatasan dengan tanah H.M Yusup, Timur Berbatasan dengan jalan desa, Selatan Berbatasan dengan Enap Suryatman, SH, dan Barat Berbatasan dengan solokan /Enap Suryatman, SH;

Menimbang, bahwa Tergugat IV menguasai obyek perkara berdasarkan Jual Beli dengan Tergugat I pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2016 dalam

Halaman 75 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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)



Akta Jual Beli No 244/2016 PPAT Sementara Camat Kecamatan Sukaluyu yaitu Hak Milik atas bidang tanah persil Nomor 83/D.III Blok Cibakung Kohir nomor C. 475 seluas kurang lebih 1.542 M2 (seribu limaratus empat puluh dua meter persegi) dengan batas batas Utara berbatasan dengan tanah Agus, Timur berbatasan dengan jalan Desa, Selatan berbatasan dengan tanah Masri, Barat berbatasan dengan tanah H. Gupron terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe;

Menimbang, bahwa terhadap uraian tersebut diatas membuktikan bahwa baik Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat IV telah melakukan jual beli kepada Tergugat I sebagaimana telah diuraikan diatas, sehingga Majelis Hakim menilai baik Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat IV melakukan jual beli atas objek tanah tersebut, dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe, Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, Tergugat II Jual Beli dengan Tergugat I dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 224 tanggal 12 bulan Mei tahun 2014, dengan Persil No.83/S.III Blok Cibakung Kohir/ C nomor 735/2245 seluas 1.574 m2 (seribu limaratus tujuh puluh empat meter persegi) terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe dengan batas-batas Utara Berbatasan dengan tanah H.M Yusup, Timur Berbatasan dengan jalan desa, Selatan Berbatasan dengan Enap Suryatman, S.H, Barat Berbatasan dengan solokan /Enap Suryatman, SH, dan Tergugat IV Jual Beli dengan Tergugat I pada hari kamis tanggal 11 Agustus 2016 dalam Akta Jual Beli No 244/2016 PPAT Sementara Camat Kecamatan Sukaluyu Hak Milik atas bidang tanah persil Nomor 83/D.III Blok Cibakung Kohir nomor C. 475 seluas kurang lebih 1.542 M2 (seribu limaratus empat puluh dua meter persegi) dengan batas batas Utara berbatasan dengan tanah Agus, Timur berbatasan dengan jalan Desa, Selatan berbatasan dengan tanah Masri, Barat berbatasan dengan tanah H. Gupron, Terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Cianjur Kecamatan Sukaluyu Desa Selajambe, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01324/Desa Selajambe atas nama JIHAN NAFIEZA ADALIA berdasarkan Akta Hibah Nomor 30/2020 tanggal 12 Maret 2020 telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat, dengan kata lain Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat IV dikatakan pembeli



yang beritikad baik karena ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan. Hal tersebut diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 7 tahun 2012 didalam butir ke-IX yang menyatakan Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), pemilik tanah hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, sehingga dalam petitum angka ke-5 (lima) gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan Melawan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara alternatif yang mana selain petitum ke-1 (satu) sampai dengan petitum ke-12 (dua belas) juga dicantumkan petitum alternatif berupa kalimat "apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) maka Majelis Hakim berpendapat selain daripada petitum ke-1 (satu) sampai dengan petitum ke-12 (dua belas) maka dari kalimat tersebut adalah Majelis Hakim dapat memberikan putusan diluar dari pada yang dimintakan sepanjang hal tersebut memiliki relevansi dengan posita-posita gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa didalam petitum ke-1 (satu) gugatan Penggugat, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena untuk dapat dikabulkannya petitum ke-1 (satu) tersebut berkaitan erat dengan petitum-petitum lainnya maka terhadap petitum ke-1 (satu) tersebut akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-5 (lima) yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan Melawan dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka terhadap Petitum angka ke-2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan), 10 (sepuluh), 11 (Sebelas), dan angka ke-12 (dua belas) Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya lagi lebih lanjut;

Menimbang, bahwa untuk mencari lokasi tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, Penggugat berusaha melakukan pencarian fisik tanah dengan pihak Kantor Pertanahan/ATR-BPN Kabupaten Cianjur, ternyata fisik tanah yang sesuai dengan gambar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Selajambe seluas 2.290 M2 (*Dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi*) atas nama Penggugat terletak di Kampung Cibakung RT001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW006, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu Kabupaten Cianjur, sesuai dengan Berita Acara Pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur bernomor 108/BAL-X/2021, tertanggal 8 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pengukuran ulang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tanah Hak Milik Penggugat dikuasai oleh 2 (dua) orang pertama AGUS ANUGRAH seluas 1574 M² 1.574 M² (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), dan kedua JIHAN NAFIESA ADALIA seluas 706 M² (Tujuh ratus enam meter persegi), telah terjadi Overlap Bidang hasil ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dari SHM Nomor 1324 / Desa Selajambe ke SHM Nomor 46/Desa Selajambe;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (P-8) berupa Berita Acara Pengukuran Nomor 108/BAL-X/2021 tertanggal 8 Oktober 2021 yang dilakukan oleh Sutomo, S.T Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan, dan Adreanus Ardian Kusuma, S.Tr petugas ukur bersama pihak kepolisian Resor Cianjur IPDA Dadang Warman, S.H, dan BRIGADIR Ibnu G Iskandar, S.H pada hari Rabu tanggal 6 Oktober 2021 telah melakukan pengukuran terhadap 2 (dua) bidang tanah yang saling berbatasan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Selajambe atas nama Hajjah Entin S yang terbit tahun 1992 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1324/Selajambe atas nama Jihan Nafieza Adalia yang terbit tahun 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Berita Acara pengukuran tersebut, setelah Majelis mempelajari dan melihat, Majelis tidak mendapatkan gambaran secara menyeluruh Pihak yang hadir dalam pengukuran tersebut mengingat baik Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat IV mendapatkan obyek perkara dengan cara membeli kepada Tergugat I sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, sehingga terhadap Berita Acara yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tersebut menimbulkan Permasalahan karena pada saat penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1324/Selajambe telah mengambil sebagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Selajambe seluas 706 M² karena Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Selajambe yang terbit pada tahun 1992 belum di plotting/Validasi bidang dan kenyataan dilapangan tanah seluas 706 M² tersebut dikuasai oleh Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 1342/Selajambe, dan pada saat pengukuran juga dipasang patok batas tanah yang merupakan objek overlap (luas 706 M²). (bukti P-8), yang

Halaman 78 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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

bersesuaian dengan (bukti P-9) perihal Pengembalian Berkas sehubungan dengan Permohonan Pemulihan data yang diajukan dengan Nomor berkas 175/II/2022 tidak dapat diproses terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe atas nama Hajjah Entin S. karena diatas bidang tanah tersebut sebagian telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1324/Desa Selajambe Kecamatan Cianjur;

Menimbang, bahwa terhadap (bukti P-5) dan (Bukti P-7) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe atas nama Hajjah Entin S dan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe atas nama Hajjah Entin S, dan berdasarkan (bukti P-21) berupa Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 192/BAPU-10.13/X/2022 Pada hari Jum'at tanggal 20 Oktober 2022 telah dilaksanakan pengukuran atas bidang tanah yang terletak di Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur yang dilakukan oleh petugas ukur Rahadian Mahardika Pratama dan diketahui oleh kepala Seksi Survei dan pemetaan Kabupaten Cianjur oleh Dicky Rizal Samsir Alam, S.Si dengan hasil pengukuran dilapangan sesuai dengan yang ada di Sertifikat dengan luas 19.000 M2. Sedangkan Sertifikat Nomor 46/Desa Selajambe yang menurut pengakuan Tergugat I satu hamparan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe sementara Penggugat tidak menemukan obyek tanah Sertifikat Nomor 46/Desa Selajambe, sehingga berdasarkan (bukti P-23, P-24, dan P-25) berupa Putusan Pengadilan yang menunjukkan perkara tersebut sebelumnya sudah diputus dan belum menyelesaikan permasalahan terhadap Sertifikat 47/Desa Selajambe, dan Sertifikat Nomor 46/Desa Selajambe;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe, Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe, dan Sertikat Hak Milik Nomor 1324/Desa Selajambe yang merupakan Prudak yang dikeluarkan oleh Kementrian Agraria dan tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur yang baru diketahui setelah dilakukan Pengukuran berdasarkan Berita Acara Pengukuran Nomor 108/BAL-X/2021 tertanggal 8 Oktober 2021 untuk mempertanggungjawabkan terhadap produk yang dikeluarkannya. Dalam perkara ini Kepala Kantor Pertanahan/ATR/BPN Kabupaten Cianjur sebagai Turut Tergugat III pernah hadir dan selama proses persidangan berlangsung tidak mengajukan jawaban dan tidak pula mengajukan

Halaman 79 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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

bukti Surat dipersidangan, sehingga Majelis Hakim memandang perlu terhadap Sertifikat yang sebelumnya sudah disebutkan sebelumnya dilakukan Pengukuran ulang oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur terhadap Sertifikat Nomor 47/Desa Selajambe atas nama Hajjah Entin S, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe atas nama Hajjah Entin S, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1324/Desa Selajambe atas nama Jihan Nafieza Adalia dengan melibatkan seluruh pihak dalam perkara ini baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV, serta pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, sehingga untuk kepentingan bersama dan untuk memenuhi rasa keadilan bagi para Pihak Khusus Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV, maka Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan sebagaimana amar putusan dibawah ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan rekonpensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena gugatan kompensi dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan Penggugat Rekonpensi juga pada pokoknya mendalilkan hal yang sama, maka telah terdapat hubungan yang erat antara gugatan kompensi dengan gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan kompensi dengan rekonpensi dan putusan yang dijatuhkan dalam gugatan kompensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima, maka dalam kasus seperti ini Putusan rekonpensi asesor mengikuti putusan kompensi, Dengan demikian oleh karena putusan kompensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, (M. Yahya Harahap, S.H, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 477).

Dalam Kompensi dan dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka

Halaman 80 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Ketentuan dan Peraturan Perundang-perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok perkara

1. Menghukum Turut Tergugat III Kepala Kantor Pertanahan/ATR/BPN Kabupaten Cianjur melakukan Pengukuran ulang terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 47/Desa Selajambe atas Nama Hajjah Entin S, Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Selajambe atas nama Hajjah Entin S, Sertifikat Hak Milik Nomor 1324/Desa Selajambe atas nama Jihan Nafieza Adalia berdasarkan Akta Hibah Nomor 30/2020 tanggal 12 Maret 2020, Berita Acara Pengukuran Nomor 108/BAL-X/2021 tanggal 8 Oktober 2021, dan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 192/BAPU-10.13/X/2022 tertanggal 20 Oktober 2022, sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku bersama-sama Tergugat I (Enap Suryatman, S.H) pemilik asal dari Sertifikat tersebut dan Pemilik sekarang Penggugat (Hajjah Entin S), Tergugat II (Ida Mulyadi), dan Tergugat IV (Doctorandus Haji Aceng Sirojudin) dan para pihak dalam perkara ini;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini hingga kini sejumlah Rp6.510.000,00 (enam juta lima ratus sepuluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp6.510.000,00 (enam juta lima ratus sepuluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan berdasarkan musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2024 oleh kami Hera Polosia Destiny, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Dian Yuniati, S.H.,M.H., dan Erli Yansah, S.H,

Halaman 81 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim-Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu Tanggal 7 Februari 2024 oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim anggota dibantu oleh Cakra Ardi Nugraha, S.H, sebagai Panitera Pengganti serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa hukum Penggugat, Kuasa hukum Tergugat I, Kuasa hukum Tergugat II, dan Kuasa hukum Tergugat IV, Kuasa hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV melalui prosedur E-Litigasi selaku pengguna terdaftar Kuasa hukum Penggugat melalui email: *otangsupriatna2@gmail.com*, Kuasa hukum Tergugat I melalui email: *syamsulsammy11@gmail.com*, Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat IV melalui email: *hamzapakpahan@gmail.com*, Kuasa hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV melalui email: *drambience@gmail.com*, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat III, Tergugat V, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III maupun Kuasanya; Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Dian Yuniati, S.H., M.H.

Hera Polosia Destiny, S.H., M.H.

Ttd.

Erli Yansah, S.H.

Panitera Pengganti,
Ttd.

Cakra Ardi Nugraha, S.H

Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
Biaya ATK	: Rp	100.000,00
Biaya Panggilan	: Rp	4.050.000,00
Biaya PNPB Panggilan	: Rp	100.000,00
Biaya Juru Sumpah	: Rp	50.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	2.150.000,00
Biaya PNPB Pemeriksaan Setempat	: Rp	10.000,00
Redaksi	: Rp	10.000,00
<u>Meterai</u>	: Rp	<u>10.000,00</u>

Jumlah : 6.510.000,00

(enam juta lima ratus sepuluh ribu rupiah)

Halaman 82 dari 82 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Cjr

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)