



P U T U S A N

No. 33/Pdt.G/2016/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT Sentul City, Tbk, beralamat di Jl. MH Thamrin Kav 8 Sentul City, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, 16810 yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya EVA FITRIANI, SH., FAISAL FARHAN, SH., MH., CIL., Para Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Gedung Graha Madya, Jl. MH Thamrin, Sentul City – Bogor 16810 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Januari 2019 memilih domisili hukum tetap pada kantor kuasanya tersebut diatas yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

m e l a w a n

1. **Djoe Alex Ramli**, beralamat di Jalan Bungur Besar Dalam I, Rt. 001/Rw. 001, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat sebagai Tergugat I;
2. **Dede Hasan Sanjaya**, beralamat di Puri Nirwana I Blok D No. 12 A, Rt. 11/Rw. 16, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor sebagai Tergugat II;

Atau secara bersama-sama disebut **PARA TERGUGAT**

3. **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Miranti Tresnaning Timur, SH**, beralamat di Jalan Raya Puncak 529 Rt. 006/06, Cisarua, Bogor sebagai Turut Tergugat I;
4. **Kepala Desa Karang Tengah**, beralamat di Jalan Gunung Pancar No 1, Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor Selaku Turut Tergugat II;
5. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor**, beralamat di Jl. Tegar Beriman-Cibinong Bogor sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut ; -

- Telah membaca berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Hal. 1 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2016/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca dan memperhatikan gugatan Penggugat ;
- Telah membaca dan memperhatikan pula surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Februari 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Februari 2019 perkara perdata No. 33/Pdt.G/2019/PN.Cbi telah mengemukakan gugatannya yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum Penggugat bernama PT. Sentul City, Tbk Penggugat adalah PT. FAJAR MARGA PERMAI, kemudian terjadi perubahan nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands Corporation berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT. Fajar Marga Permai No. 72 tertanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta, yang kemudian PT. Royal Sentul Highlands Corporation melakukan penggabungan usaha (merger) berdasarkan Akta Penggabungan Usaha (Merger) No. 81 tertanggal 11 November 1995 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta dan berubah nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands. Selanjutnya, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Royal Sentul Highlands, Tbk No. 26 tertanggal 11 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Poerbaningsih Adi Wursito, S.H. di Jakarta, PT. Royal Sentul Highlands, Tbk melakukan perubahan nama menjadi PT. Bukit Sentul, Tbk dan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bukit Sentul, Tbk No. 26 tertanggal 19 Juli 2006, PT. Bukit Sentul, Tbk berubah nama menjadi PT. Sentul City, Tbk. Seluruh perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu Menteri Kehakiman Republik Indonesia).
2. Bahwa Penggugat adalah selaku Pemegang hak yang sah atas tanah seluas \pm 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Karang Tengah, dengan batas-batas ;
 - Batas wilayah Barat : berbatasan dengan PT. Sentul City, Tbk
 - Batas Wilayah Selatan : berbatasan dengan Kampung Ciburial
 - Batas Wilayah Timur : berbatasan dengan PT. Sentul City & Kampung

Hal. 2 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Wilayah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
3. Bahwa Penggugat telah memperoleh hak atas tanah yang dimaksud oleh Penggugat sebagian berdasarkan surat pelepasan hak atas tanah dari :
- 1) SPH No: 592.3/128/ PHT/ BS/V/ 2000 Tgl. 15 Mei 2000, seluas: 26.087 M2, a/n Abdul Salam.
 - 2) SPH No.592.3/73/ PHT/BS /V/ 2000, Tgl. 15 Mei 2000, seluas: 2.325 M2, C.1773, a/n Ajum Bin Tohi.
 - 3) SPH No.592.3/158/ PHT/ BS/IX/2000, seluas: 426 M2, a/n H. Turmuji B. H. Kamil.
 - 4) SPH No.592.3/ 176/ PHT/ BS/IX/2000, seluas: 800 M2, a/n Nada B. Sugandi.
 - 5) SPH No.592.3/80/ PHT/BS/ V/2000, Tgl. 13 Mei 2000 seluas: 759 M2, a/n Khalil Bin H. Samsudin /Acih Bin Kasim.
 - 6) SPH No.592.3/129/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 26 September 2000, seluas: 1.825 M2, a/n H. Kodir Bin Ahi.
 - 7) SPH No.592.3/ 174/ PHT/ BS/IV/2000, Tgl. 26 September 2000, seluas: 252 M2, a/n Idin Dohir.
 - 8) SPH No.592.3/130/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 29 September 2000, seluas: 429 M2, a/n Kadir Bin Emad.
 - 9) SPH No.592.3/116 /PHT/ BS/IV/2002, seluas 2.241 M2, a/n Saepulloh Bin Adhar.
4. Bahwa berdasarkan riwayat tanah dimaksud, tanah-tanah yang dilepaskan hak nya belum pernah dialihkan/ dipindah tangankan terhadap siapapun atau pihak lain terkecuali kepada Penggugat.
5. Bahwa dengan demikian Penggugat secara sah telah memiliki tanah yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor dengan dasar kepemilikan Surat Pelepasan Hak sebagaimana dalam butir 3 diatas.
6. Bahwa oleh karena itu maka Penggugat harus dinyatakan sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 15-4-1976 Nomor 1237 K/Sip/1973, yang menyatakan: *"jual-beli yang dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, dianggap jual-beli itu telah dilakukan dengan itikad baik, dan sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*. Selanjutnya menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958, Nomor: 251 K/Sip/1958,

Hal. 3 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



menyatakan sebagai berikut *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"*.

7. Bahwa kemudian pada tahun 2002, Tergugat I dan Tergugat II melakukan jual beli atas sebagian areal tanah milik Penggugat seluas \pm 12.835 M2, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No : 1.914/2002 tertanggal 18 April 2002 seluas \pm 6000 M2, dan Akta Jual Beli No : 1.198/2002 tertanggal 19 April 2002 seluas \pm 6.835 M2, yang dilakukan di PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH (Turut Tergugat I).
8. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat Tersebut diatas jelas Penggugat dalam hal ini merasa dirugikan, karena sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut diatas.
9. Bahwa Perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan jual beli diatas tanah milik Penggugat tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
Bahwa berdasarkan pasal 1365 Jo. Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :
"tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, " dan
"setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya";
10. Bahwa kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat yaitu hilangnya kesempatan Penggugat untuk menerima manfaat atas tanah tersebut.
11. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang melakukan jual beli di areal tanah milik Penggugat jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong dan Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memberikan Putusan yang menyatakan bahwa Para Tergugat maupun kuasanya untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah-tanah tersebut seperti keadaan semula kepada Penggugat.
12. Bahwa Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana terurai di atas, Penggugat dirugikan secara materiil maupun immaterial, sebagai berikut:

Kerugian Materiil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan Para Tergugat masih menguasai fisik tanah milik Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan (dan ada kehendak nyata bahwa Tergugat I akan terus menduduki dan berusaha memiliki tanah tersebut), Penggugat tentunya dirugikan secara materil karena:

- Penggugat tidak dapat mempergunakan, mengelola tanah milik Penggugat sendiri. Adapun besarnya kerugian material tersebut adalah sebesar Rp. 3.850.500.000,- (tiga milyar delapa ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah), yang diperhitungkan dari harga tanah di pasaran saat ini (sebesar Rp. 300.000,- per meter persegi) x 12.835M2

Kerugian Immateril

Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, Penggugat juga dirugikan secara immaterial karena membuat Penggugat terbebani tenaga dan pikiran atas kelangsungan usaha Penggugat di mata konsumennya dan masyarakat luas, yang jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), maka melalui gugatan ini, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk melakukan SITA JAMINAN atas:

- a. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT I yang terletak di di Jalan Bungur Besar Dalam I, Rt. 001/Rw. 001, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat.
- b. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT II yang terletak di Puri Nirwana I Blok D No. 12 A, Rt. 11/Rw. 16, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.

Permintaan Sita Jaminan ini, memenuhi syarat dan tujuan Pasal 227 ayat (1) HIR, agar gugatan Penggugat tidak HAMPA (*illusoir*) apabila selama proses persidangan & hukum atas tanah perkara dimaksud dijual, dijaminan atau dialihkan kepada pihak ketiga;

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat I (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);

Hal. 5 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Karena gugatan *aquo* berdasarkan pada bukti-bukti yang kuat, Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum secara membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat apabila lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka bersama ini Penggugat mohon kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, untuk berkenan memberikan putusan atas perkara ini sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli beritikad baik;
3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas \pm 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Karang Tengah;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 1.194/2002 tanggal 18 April 2002 dan Akta Jual Beli No. 1.198/2002 tanggal 19 April 2002 tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat dan orang lain yang mendapat hak atau kuasa darinya, agar mengosongkan dan mengembalikan tanah-tanah tersebut seperti keadaan semula kepada Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat guna membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 3.850.500.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan immateril sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat apabila lalai memenuhi putusan perkara ini sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas :
 - a. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT I yang terletak di di Jalan Bungur Besar Dalam I, Rt. 001/Rw. 001, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat.

Hal. 6 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



- b. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT II yang terletak di Puri Nirwana I Blok D No. 12 A, Rt. 11/Rw. 16, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.
9. Menyatakan putusan perkara *aquo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat telah datang menghadapkuasnya EVA FITRIANI, S.H berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2019, untuk Tergugat I dan II datang menghadap kuasanya BERTO T. HARIANJA, S.H masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2019 dan 30 Maret 2019, Untuk Turut Tergugat II datang menghadap AHMAD SULAIMAN RANGKUTI, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2019, Untuk Turut Tergugat datang menghadap Ratna Kinasih, S.H dan Liskiman, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2019 dan Surat Tugas tertanggal 18 Februari 2019 sedangkan untuk Turut Tergugat I tidak datang menghadap dan juga tidak mengirimkan orang lain sebagai wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nusi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Mei 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, **Tergugat I**, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI

01. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah;

Bahwa Tergugat I keberatan dengan dijadikannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah, sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam gugatan oleh Penggugat karena sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;

Dengan demikian Penggugat bukan lagi sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah secara keseluruhan seluas 55.963 M2 dan karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan a quo ke pengadilan negeri;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong, hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada ahirnya akan menimbulkan ketidakpastian hukum;

Oleh karenanya sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut;

02. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Pihak yang menjual tanah kepada Tergugat II

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya butir 7 mendalilkan "*bahwa kemudian pada tahun 2002, Tergugat I dan Tergugat II melakukan jual beli atas sebagian areal tanah milik Penggugat seluas \pm 12.835, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 1.914/2002 tertanggal 18 April 2002 seluas \pm 6.000 M2 dan Akta Jual Beli No. 1.198/2002 tertanggal 19 April 2002 seluas \pm 6.835 M2 yang dilakukan di PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H.*"



Bahwa penjualan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian dituangkan dalam suatu akta otentik, tentunya telah melalui suatu kajian dan ada pihak yang merupakan sumber perolehan atas tanah tersebut oleh Tergugat II;

Bahwa seharusnya pihak yang merupakan sumber perolehan atas tanah tersebut oleh Tergugat II, ditarik sebagai tergugat ke muka persidangan oleh Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI antara lain:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 menyatakan:

"bahwa judex factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I"

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt./1983 yang lain menyatakan:

" secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat"

Pihak yang menguasai tanah sengketa

Bahwa selain hal tersebut diatas, Penggugat juga seharusnya menarik sebagai Tergugat dalam persidangan ini pihak pihak yang secara nyata menguasai tanah obyek sengketa dan masuk dalam sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yaitu Dr. Darwin Dahsyat Tjakradidjaja dan Aang Setiawan. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang menyatakan :

"Karena tanah tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I Pembanding sendiri tetapi bersama sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I Pembanding bersaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I Pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (*uitgemacht*) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan Penggugat dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak lain yang seharusnya dilibatkan, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 9 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Bahwa terhadap gugatan yang cacat formil tersebut tentunya Majelis hakim harus bersikap tegas dengan menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat, sebab bilamana Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan demikian, maka pengadilan telah melanggar azas paling mendasar dalam hukum acara perdata perihal "*audi alteram partem*", bahwa pihak-pihak yang berkepentingan berhak untuk didengarkan keterangan guna mempertahankan haknya dan membela diri;

Hal mana kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berunyi :

"Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini"

03. Gugatan Penggugat Tidak jelas, Kabur serta Tidak Tertentu (*Obscuur libelum*)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan selaku pemegang yang sah atas tanah seluas 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah.

Akan tetapi disisi lain dalam posita butir 5 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat secara sah telah memiliki tanah yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dengan dasar kepemilikan Surat Pelepasan Hak sebagaimana dalam butir 3 diatas. Ketidak-tegasan Penggugat tentunya bukan tidak disengaja karena bertujuan untuk mengaburkan status sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Ketidak-tegasan Penggugat dalam menentukan alas hak kepemilikannya, apakah berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yang luasnya 55.963 M2 atau Surat Pelepasan Hak yang luasnya 35.144 M2, membuat gugatannya menjadi obscuur libel dan seharusnya Majelis Hakim menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat.

Ketidak-jelasan gugatan Penggugat ditambah lagi pada saat Penggugat menyebutkan batas-batas obyek sengketa yang digugat adalah sebagai berikut :

- Batas wilayah barat : berbatasan dengan PT. Sentul City Tbk;
- Batas wilayah selatan: berbatasan dengan kampung Ciburial;
- Batas wilayah timur : berbatasan dengan PT. Sentul City & kampung;

Hal. 10 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas wilayah utara : berbatasan dengan Jalan Desa

Disini terlihat jelas bahwa Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah obyek sengketa yang sebenarnya, sehingga ahimya mengklaim tanah milik Tergugat I;

Putusan Mahkamah Agung RI No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 juli 1973 menyatakan :

"bahwa karena tanah yang dikuasasi Tergugat ternyata tidak sama batas batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Putusan Mahkamah Agung RI lainnya yaitu No. 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan :

"kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"

Bahwa melalui arrest-arrestnya tersebut Mahkamah Agung memberi petunjuk petunjuk kepada hakim bawah bagaimana suatu persoalan harus diputuskan. Apabila Mahkamah Agung berkali kali mengenai persoalan yang sama telah menjatuhkan putusan yang serupa hal itu disebut "yurisprudensi" tetap Mahkamah Agung. Meskipun hakim bawah tidak terikat oleh putusan semacam itu, akan tetapi putusan Mahkamah Agung selalu dihormati dan sedapat mungkin dipakai sebagai pedoman, terutama putusan putusan Mahkamah Agung mengenai suatu persoalan yang sudah merupakan yurisprudensi tetap;

Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sela dalam perkara ini yang menyatakan dan memutuskan:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

01. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
02. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
03. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat dalam butir 2 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 55.963 M2 yang terletak di Desa

Hal. 11 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah. Bahwa Tergugat I keberatan dengan dijadikannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah, sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah oleh Penggugat dalam gugatannya karena sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019.

04. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat dalam butir 3, butir 4 dan butir 5 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat telah memperoleh hak atas tanah yang dimaksud oleh Penggugat "sebagian" dari Surat Pelepasan Hak atas tanah dari SPH-SPH yang oleh Penggugat sebutkan dalam butir 3 gugatannya, yaitu sebanyak 9 (sembilan) Surat Pelepasan Hak.

Bahwa lokasi lokasi tanah yang dimaksudkan dalam Surat Pelepasan Hak atas tanah oleh Penggugat sebanyak 9 (sembilan) SPH tersebut berbeda dengan lokasi tanah milik Tergugat I.

Hal ini diperkuat oleh Surat Keterangan Kepala Desa karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor No.973/31-Pem. yang menyatakan sebagai berikut :

- 1) Bahwa penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut telah dilakukan tanpa adanya pengukuran yang melibatkan Pemerintah Desa Karang Tengah dan juga tanpa adanya pengumuman yang disampaikan ke Kantor Desa Karang Tengah oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
- 2) Bahwa kepala desa karang tengah tidak pernah mengeluarkan dan menandatangani surat apapun berkaitan dengan permohonan sertipikat tersebut sejak adanya surat permohonan pemblokiran dari POLRES Bogor tanggal 15 April 2014 Nomor: B/349/IV/2014/Reskrim;
- 3) Bahwa berkaitan dengan surat pelepasan hak (SPH) yang menjadi salah satu dasar terbitnya sertipikat tersebut perlu dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 127/PHT/BS/IX/2000 atas nama Abdul Salam seluas : 1.453 M², Persil 28 DI
Penjelasan: setelah diadakannya penelitian di lapangan bahwa lokasi yang dimaksud adalah diluar HGB 305, lokasi HGB 305 adalah Persil 27 DI.
 - b. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 212/PHT/SC/II/2008 atas nama Mumu B. Ma'mun seluas 655 M², Persil: 27 DI

Hal. 12 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Mumu B.Ma'mun) Sdr Mumu B. Ma'mun tidak memiliki tanah di lokasi HGB 305, dan tidak pernah menjual tanah kepada PT. Sentul City, Tbk.
- c. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 211/PHT/SC/IX/2000 atas nama Mumu B. Ma'mun seluas : 301 M², Persil : 27 DI.
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Mumu B. Ma'mun) Sdr Mumu B. Ma'mun tidak memiliki tanah di lokasi HGB 305, dan tidak pernah menjual tanah kepada PT. Sentul City, Tbk.
- d. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 43/PHT/SC/V/2000 atas nama Khoerudin B. Saoed/Ara Saoed/lpit B. Ara seluas : 235 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Khoerudin B. Saoed) dan penelitian di lapangan bahwa lokasi tanah diluar HGB 306.
- e. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor : 116/PHT/BS/IV/2002 atas nama Saepuloh B. Adhar seluas : 1.428 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Saepuloh B. Adhar) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Saepuloh B. Adhar bahwa lokasi tanah diluar HGB 305.
- f. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 213/PHT/SC/V/2008 atas nama H. Abdul Kodir seluas: 1.797 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (ahli waris H. Abdul Kodir) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris H. Abdul Kodir, lokasi tanah tersebut pada saat ini adalah di miliki oleh Firdaus/H. Oman.
- g. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 175/PHT/BS/IX/2000 atas nama Kadir B, Emad seluas: 188 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Kadir B. Emad) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Kadir B. Emad lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.
- h. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 44/PHT/BS/IX/2000 atas nama Kadir B, Emad seluas: 1.428 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Kadir B. Emad) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Kadir B. Emad lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.
- i. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 132/PHT/BS/IX/2000 atas nama Misnandi Ali seluas: 881 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Misnandi Ali) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris Misnandi Ali lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.
- j. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 214/PHT/BS/II/2008 atas nama Udin B. Toha seluas: 276 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Udin B, Toha) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Udin B. Toha lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.
- k. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 230/PHT/BS/IX/2000 atas nama Madtawi seluas : 266 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Madtawi) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-

Hal. 13 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



batasnya oleh Madtawi lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.

- I. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 129/PHT/BS/IX/2000 atas nama H. Abdul Kodir seluas: 1.396 M².

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (ahli waris H. Abdul Kodir) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris H. Abdul Kodir, lokasi tanah tersebut pada saat ini adalah dimiliki oleh Firdaus/ H. Oman.

- m. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 73/PHT/BS/V/2000 atas nama Ajum B. Tohi seluas: 1.292 M².

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Ajum B. Tohi) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ajum B. Tohi bahwa benar Ajum B. Tohi menjual seluas 120 M² bukan luasan di atas.

05. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam butir 6 gugatannya, karena untuk disebut sebagai "Pembeli Yang Beritikad Baik" ada kriteria yang harus dipenuhi oleh Penggugat.

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan antara lain sebagai berikut :

- b. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan.*

Dengan kata lain Penggugat dalam melakukan jua beli harus melakukan pemeriksaan secara seksama fakta materil (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

06. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam butir 7 gugatannya, karena Tergugat I melakukan pembelian tanah dari Tergugat II dimana Tergugat II telah memiliki tanah tersebut sejak tahun 1993, dan sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2002 tidak ada satu pihak pun yang mengklaim tanah tersebut miliknya. Untuk itu Tergugat I mensomir agar Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah yang Tergugat I beli dari Tergugat II tersebut adalah miliknya dan masuk areal tanah milik Penggugat;

07. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam butir 8 gugatannya, karena dalil Penggugat tersebut mengada ada dan tidak berdasarkan hukum;

08. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam butir 9 gugatannya, karena perbuatan Tergugat I membeli tanah dari Tergugata II telah dilakukan sesuai prosedur, dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan di saksikan oleh Kepala Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat. Dimana Akta Jual Beli tersebut sampai saat ini masih dinyatakan berlaku dan belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan. Oleh karenanya jual beli tersebut harus dinyatakan sah dan perbuatan Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

09. Bahwa karena yang dilakukan oleh Tergugat I bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan Penggugat, maka tuntutan ganti rugi haruslah ditolak;

Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam butir 12 tidak beralasan danyang sah menurut hukum karena tidak dituangkan dalam posita gugatan Penggugat :

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Mei 1980 No. 550/K/SIP/1979 ditegaskan bahwa tuntutan ganti kerugian yang tidak disertai dengan perincian mengenai ganti rugi yang dituntut tidak dapat diterima, dan oleh karena itu kami mohon Majelis Hakim menolak tuntutan ganti rugi Penggugat;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 13. sebab permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali karena faktanya Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat I akan memindahkan dan atau manjaminkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), juga harus memenuhi syarat syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 14. sebab dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak didukung bukti-bukti yang otentik sebagaimana syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR dan juga posita maupun petitum Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 1 Desember 1975 No. 06 tahun 1975 dan tanggal 17 Mei 1971 No. 03 tahun 1971;

Padahal menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 1971 putusan *uitvoerbaar bij vooraad* dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. ada surat otentik atau tulisan tangan (*handshrift*) yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;

Hal. 15 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



- b. ada putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (*inkracht gewisde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungan dengan gugatan yang bersangkutan;
- c. ada gugatan provisionil yang dikabulkan;
- d. dalam sengketa mengenai bezitrecht;

Sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat jelas tidak memenuhi syarat, baik yang ditentukan pasal 180 HIR maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI tersebut;

12. Bahwa Tergugat I menolak dallil Penggugat butir 15 gugatannya dimana Penggugat menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp.10.000,000,00 (sepuluh juta rupiah) selain tidak beralasan dan haruslah ditolak berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79 K/SIP/1972 yang menyatakan :

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang"

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil dalil Penggugat a quo tidak didasarkan pada hukum.

DALAM REKONVENSI

01. Bahwa Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
02. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut diatas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonvensi ini;
03. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki tanah seluas 12.835 M2 sejak tahun 2002 yang diperoleh dari Tergugat II Konvensi, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.1.194/2002 tanggal 18 April 2002 dan Akta Jual Beli (AJB) No.1.198/2002 tanggal 19 April 2002. Tanah tersebut terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor;
04. Bahwa tanah yang diperoleh Penggugat Rekonvensi masih dikuasai sampai saat ini, dengan cara ditanami palawija dan kebun sengon,
05. Bahwa pada bulan November tahun 2013 Tergugat Rekonvensi melakukan pengrusakan atas tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan cara membulldozer sehingga mengakibatkan ratusan tanaman sengon yang Penggugat Rekonvensi tanam roboh;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat Rekonvensi bersama dengan pihak pihak lain yang menguasai tanah sengketa mengajukan gugatan Kepengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

07. Bahwa perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berdasarkan putusan sebagai berikut :

- a. Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016;
- b. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016;
- c. Mahkamah Agung dengan putusannya No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;

Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 158/G/2015/PTUN-BDG. Tanggal 2 Mei 2016, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 305/Desa Karang Tengah, tanggal perbitan sertipikat 19 Agustus 2014, Surat Ukur Nomor: 54/Karang Tengah/2014 tanggal 8 Mei 2014, seluas 55.963 M2 atas nama PT. Sentul City Tbk., terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, sebatas tanah milik Para Penggugat seluas ± 26.130 m2;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 305//Desa Karang Tengah, tanggal perbitan sertipikat 19 Agustus 2014, Surat Ukur Nomor: 54/Karang Tengah/2014 tanggal 8 Mei 2014, seluas 55.963 M2 atas nama PT. Sentul City Tbk., terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, sebatas tanah milik Para Penggugat seluas ± 26.130 m2;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat, setelah Para Penggugat memenuhi syarat syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana Permohonan Penggugat I No. Register 184/PH/2002 dan 1844/PH/2002 tertanggal 3 Juni 2002 yang masing masing terletak di Kp. Ciburial Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat;
5. Menolak Gugatan Para Penggugat selebihnya;

Hal. 17 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



6. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 11.255.000 (sebelas juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah).
08. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi melakukan pengrusakan terhadap tanaman sengon yang ditanaman diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
09. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi di atas meliputi antara lain:
Kerugian materiil Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
Dengan perincian sebagai berikut:
Harga pohon sengon Rp. 100.000 x 1500 = Rp. 150.000.000,00
Kerugian immateriil Rp. 5.000.000.000,00- (lima milyar rupiah)
10. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, serta agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak illusoir, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi yaitu berupa: sebidang tanah seluas 29.833 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/desa Karang Tengah;
11. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi nantinya mau secara sukarela memenuhi isi putusan ini, mohon agar Tergugat Rekonvensi, dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
12. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi ini mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang kuat serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat Rekonvensi, kiranya Pengadilan Negeri Cibinong berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

DALAM EKSEPSI

01. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI

01. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
02. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

01. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
02. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
03. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah seluas 12.835 M2 berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.1.194/2002 tanggal 18 April 2002 dan Akta Jual Beli (AJB) No.1.198/2002 tanggal 19 April 2002 yang dibuat dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H;
04. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;
05. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan milik Tergugat Rekonvensi yaitu: sebidang tanah seluas 29.833.M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah;
06. Menyatakan dan memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar:
 - Kerugian Materil Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian Moril Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
07. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
08. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi (*Uit voorbaar bijvooraad*);
09. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 19 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, **Tergugat II**, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

01. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah.

Bahwa Tergugat II keberatan dengan dijadikannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah, sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam gugatan oleh Penggugat karena sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;

Dengan demikian Penggugat bukan lagi sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah secara keseluruhan seluas 55.963 M2 dan karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan a quo ke pengadilan negeri;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong, hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada ahirnya akan menimbulkan ketidakpastian hukum;

Oleh karenanya sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut;

02. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Pihak yang menjual tanah kepada Tergugat II

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya butir 7 mendalilkan "*bahwa kemudian pada tahun 2002, Tergugat I dan Tergugat II melakukan jual beli atas sebagian areal tanah milik Penggugat seluas \pm 12.835, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 1.914/2002 tertanggal 18 April 2002 seluas \pm 6.000 M2 dan Akta Jual Beli No. 1.198/2002 tertanggal 19 April*

Hal. 20 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



2002 seluas \pm 6.835 M2 yang dilakukan di PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H.“

Bahwa penjualan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian dituangkan dalam suatu akta otentik, tentunya telah melalui suatu kajian dan ada pihak yang merupakan sumber perolehan atas tanah tersebut oleh Tergugat II;

Bahwa seharusnya pihak yang merupakan sumber perolehan atas tanah tersebut oleh Tergugat II, ditarik sebagai tergugat ke muka persidangan oleh Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI antara lain

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 menyatakan:

“bahwa judex factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I”

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt./1983 yang lain menyatakan:

“secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat”

Pihak yang menguasai tanah sengketa

Bahwa selain hal tersebut diatas, Penggugat juga seharusnya menarik sebagai Tergugat dalam persidangan ini pihak pihak yang secara nyata menguasai tanah obyek sengketa dan masuk dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yaitu Dr. Darwin Dahsyat Tjakradidjaja dan Aang Setiawan. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang menyatakan :

“Karena tanah tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I Pembanding sendiri tetapi bersama sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I Pembanding bersaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I Pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (*uitgemacht*) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan Penggugat dalam perkara ini terdapat

Hal. 21 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



kekurangan pihak atau masih ada pihak lain yang seharusnya dilibatkan, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan yang cacat formil tersebut tentunya Majelis hakim harus bersikap tegas dengan menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat, sebab bilamana Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan demikian, maka pengadilan telah melanggar azas paling mendasar dalam hukum acara perdata perihal "*audi alteram partem*", bahwa pihak-pihak yang berkepentingan berhak untuk didengarkan keterangan guna mempertahankan haknya dan membela diri.

Hal mana kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berunyi :

" Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini "

03. Gugatan Penggugat Tidak jelas, Kabur serta Tidak Tertentu (*Obscuur libelum*)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan selaku pemegang yang sah atas tanah seluas 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah;

Akan tetapi disisi lain dalam posita butir 5 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat secara sah telah memiliki tanah yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dengan dasar kepemilikan Surat Pelepasan Hak sebagaimana dalam butir 3 diatas. Ketidak-tegasan Penggugat tentunya bukan tidak disengaja karena bertujuan untuk mengaburkan status sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Ketidak-tegasan Penggugat dalam menentukan alas hak kepemilikannya, apakah berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yang luasnya 55.963 M2 atau Surat Pelepasan Hak yang luasnya 35.144 M2, membuat gugatannya menjadi obscuur libel dan seharusnya Majelis Hakim menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat;

Ketidak-jelasan gugatan Penggugat ditambah lagi pada saat Penggugat menyebutkan batas-batas obyek sengketa yang digugat adalah sebagai berikut :

Hal. 22 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas wilayah barat : berbatasan dengan PT. Sentul City Tbk;
- Batas wilayah selatan: berbatasan dengan kampung Ciburial;
- Batas wilayah timur : berbatasan dengan PT. Sentul City & kampung;
- Batas wilayah utara : berbatasan dengan Jalan Desa;

Disini terlihat jelas bahwa Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah obyek sengketa yang sebenarnya, sehingga ahirnya mengklaim tanah milik Tergugat II yang telah dijual kepada Tergugat I;

Putusan Mahkamah Agung RI No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 juli 1973 menyatakan :

"bahwa karena tanah yang dikuasasi Tergugat ternyata tidak sama batas batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Putusan Mahkamah Agung RI lainnya yaitu No. 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan :

"kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"

Bahwa melalui arrest-arrestnya tersebut Mahkamah Agung memberi petunjuk petunjuk kepada hakim bawahan bagaimana suatu persoalan harus diputuskan. Apabila Mahkamah Agung berkali kali mengenai persoalan yang sama telah menjatuhkan putusan yang serupa hal itu disebut "yurisprudensi" tetap Mahkamah Agung. Meskipun hakim bawahan tidak terikat oleh putusan semacam itu, akan tetapi putusan Mahkamah Agung selalu dihormati dan sedapat mungkin dipakai sebagai pedoman, terutama putusan putusan Mahkamah Agung mengenai suatu persoalan yang sudah merupakan yurisprudensi tetap;

Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sela dalam perkara ini yang menyatakan dan memutuskan :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

01. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
02. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

Hal. 23 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



03. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat dalam butir 2 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah. Bahwa Tergugat II keberatan dengan dijadikannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah, sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah oleh Penggugat dalam gugatannya karena sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;
04. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat dalam butir 3, butir 4 dan butir 5 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat telah memperoleh hak atas tanah yang dimaksud oleh Penggugat "sebagian" dari Surat Pelepasan Hak atas tanah dari SPH-SPH yang oleh Penggugat sebutkan dalam butir 3 gugatannya, yaitu sebanyak 9 (sembilan) Surat Pelepasan Hak;
- Bahwa lokasi lokasi tanah yang dimaksudkan dalam Surat Pelepasan Hak atas tanah oleh Penggugat sebanyak 9 (sembilan) SPH tersebut berbeda dengan lokasi tanah milik Tergugat II yang telah dijual kepada Tergugat I;
- Hal ini diperkuat oleh Surat Keterangan Kepala Desa karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor No.973/31-Pem. yang menyatakan sebagai berikut :
- 1) Bahwa penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut telah dilakukan tanpa adanya pengukuran yang melibatkan Pemerintah Desa Karang Tengah dan juga tanpa adanya pengumuman yang disampaikan ke Kantor Desa Karang Tengah oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
 - 2) Bahwa kepala desa karang tengah tidak pernah mengeluarkan dan menandatangani surat apapun berkaitan dengan permohonan sertipikat tersebut sejak adanya surat permohonan pemblokiran dari POLRES Bogor tanggal 15 April 2014 Nomor: B/349/IV/2014/Reskrim;
 - 3) Bahwa berkaitan dengan surat pelepasan hak (SPH) yang menjadi salah satu dasar terbitnya sertipikat tersebut perlu dijelaskan sebagai berikut:

Hal. 24 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 127/PHT/BS/IX/2000 atas nama Abdul Salam seluas : 1.453 M², Persil 28 DI
Penjelasan: setelah diadakannya penelitian di lapangan bahwa lokasi yang dimaksud adalah diluar HGB 305, lokasi HGB 305 adalah Persil 27 DI.
- b. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 212/PHT/SC/II/2008 atas nama Mumu B. Ma'mun seluas 655 M², Persil: 27 DI
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Mumu B.Ma'mun) Sdr Mumu B. Ma'mun tidak memiliki tanah di lokasi HGB 305, dan tidak pernah menjual tanah kepada PT. Sentul City, Tbk.
- c. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 211/PHT/SC/IX/2000 atas nama Mumu B. Ma'mun seluas: 301 M², Persil: 27 DI.
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Mumu B. Ma'mun) Sdr Mumu B. Ma'mun tidak memiliki tanah di lokasi HGB 305, dan tidak pernah menjual tanah kepada PT. Sentul City, Tbk;
- d. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 43/PHT/SC/V/2000 atas nama Khoerudin B. Saoed/Ara Saoed/Ipit B. Ara seluas: 235 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Khoerudin B. Saoed) dan penelitian di lapangan bahwa lokasi tanah diluar HGB 306.
- e. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 116/PHT/BS/IV/2002 atas nama Saepuloh B. Adhar seluas: 1.428 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Saepuloh B. Adhar) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Saepuloh B. Adhar bahwa lokasi tanah diluar HGB 305.
- f. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 213/PHT/SC/V/2008 atas nama H. Abdul Kodir seluas: 1.797 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (ahli waris H. Abdul Kodir) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris H. Abdul Kodir, lokasi tanah tersebut pada saat ini adalah di miliki oleh Firdaus/ H. Oman.
- g. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 175/PHT/BS/IX/2000 atas nama Kadir B, Emad seluas: 188 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Kadir B. Emad) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Kadir B. Emad lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.
- h. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 44/PHT/BS/IX/2000 atas nama Kadir B, Emad seluas: 1.428 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Kadir B. Emad) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Kadir B. Emad lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.

Hal. 25 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



- i. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 132/PHT/BS/IX/2000 atas nama Misnandi Ali seluas: 881 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Misnandi Ali) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris Misnandi Ali lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.
- j. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 214/PHT/BS/II/2008 atas nama Udin B. Toha seluas : 276 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Udin B, Toha) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Udin B. Toha lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.
- k. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 230/PHT/BS/IX/2000 atas nama Madtawi seluas : 266 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Madtawi) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Madtawi lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305.
- l. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 129/PHT/BS/IX/2000 atas nama H. Abdul Kodir seluas: 1.396 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (ahli waris H.Abdul Kodir) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris H. Abdul Kodir, lokasi tanah tersebut pada saat ini adalah dimiliki oleh Firdaus/ H. Oman;
- m. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 73/PHT/BS/V/2000 atas nama Ajum B. Tohi seluas: 1.292 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Ajum B. Tohi) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh AjumB. Tohi bahwa benar Ajum B. Tohi menjual seluas 120 M2 bukan luasan di atas;

05. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 6 gugatannya, karena untuk disebut sebagai **"Pembeli Yang Beritikad Baik"** ada kriteria yang harus dipenuhi oleh Penggugat.

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan antara lain sebagai berikut :

b. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan;

Dengan kata lain Penggugat dalam melakukan jua beli harus melakukan pemeriksaan secara seksama fakta materil (data fisik) dan keabsahan



peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

06. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 7 gugatannya, karena Tergugat II melakukan penjualan tanah kepada Tergugat I dimana Tergugat II telah memiliki tanah tersebut sejak tahun 1993, dan sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2002 tidak ada satu pihak pun yang mengklaim tanah tersebut miliknya. Untuk itu Tergugat II mensomir agar Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah yang Tergugat II jual kepada Tergugat I tersebut adalah miliknya dan masuk areal tanah milik Penggugat;
07. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 8 gugatannya, karena dalil Penggugat tersebut mengada ada dan tidak berdasarkan hukum;
08. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 9 gugatannya, karena perbuatan Tergugat II menjual tanah kepada Tergugat I telah dilakukan sesuai prosedur, dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan di saksikan oleh Kepala Desa setempat. Dimana Akta Jual Beli tersebut sampai saat ini masih dinyatakan berlaku dan belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan. Oleh karenanya jual beli tersebut harus dinyatakan sah dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
09. Bahwa berdasarkan hal hal yang telah Tergugat II uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil maupun immateril kepada Penggugat;
10. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat dan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut :
 - Harus ada perbuatan;
 - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - Harus ada unsur kesalahan;
 - Harus ada kerugian yang diderita;

Hal. 27 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

Unsur unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 13.sebab permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali karena faktanya Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat II akan memindahkan dan atau manjaminkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), juga harus memenuhi syarat syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975;
12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 14.sebab dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak didukung bukti-bukti yang otentik sebagaimana syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR dan juga posita maupun petitum Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 1 Desember 1975 No. 06 tahun 1975 dan tanggal 17 Mei 1971 No. 03 tahun 1971; Padahal menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 1971 putusan *uitvoerbaar bij vooraad* dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. ada surat otentik atau tulisan tangan (*handshrift*) yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
 - b. ada putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (*inkracht gewisde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungan dengan gugatan yang bersangkutan;
 - c. ada gugatan provisionil yang dikabulkan;
 - d. dalam sengketa mengenai bezitrecht;Sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat jelas tidak memenuhi syarat, baik yang ditentukan pasal 180 HIR maupun surat Edaran Mahkamah Agung RI tersebut.

Hal. 28 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat butir 15 gugatannya dimana Penggugat menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) selain tidak beralasan dan haruslah ditolak berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79 K/SIP/1972 yang menyatakan :

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang"

14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil dalil Penggugat a quo tidak didasarkan pada hukum.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Tergugat II mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

DALAM EKSEPSI

01. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
02. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

01. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
02. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat II** telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada intinya Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II sebelumnya tidak mengetahui bahwa Pengugat memiliki sebidang tanah seluas 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah ;
3. Bahwa berdasarkan catatan dan administrasi yang terdapat di Kantor Desa Karang Tengah dan berdasarkan fakta yang sebenarnya, tanah obyek sengketa dikuasai secara fisik dan dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan:
 - Akta jual Beli No. 1.914/2002 tertanggal 18 April 2002 seluas ±6.000 M2 dan Akta jual Beli No. 1.198/2002 tertanggal 19 April 2002 seluas

Hal. 29 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

± 6.835 M2 yang dilakukan di PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H;

- Pembayaran Pajak yang rutin setiap tahunnya;

4. Bahwa pada tahun 2013 Penggugat melakukan pembuldozeran terhadap tanah yang dikuasai oleh Tergugat I;
5. Bahwa Turut Tergugat II baru mengetahui Penggugat memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Karang Tengah pada tahun 2015, tepatnya pada saat Tergugat I mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
6. Bahwa Turut Tergugat II ikut menyaksikan pada saat dilakukan sidang Pemeriksaan Setempat oleh hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
7. Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan pemeriksaan terkait dokumen dokumen yang dimiliki oleh Penggugat dihubungkan dengan buku Leter C Desa dan mengkonfirmasi kepada para pemilik asal tanah obyek sengketa tersebut;
8. Bahwa setelah Turut Tergugat II melakukan pemeriksaan diperoleh hasil sebagai berikut:
 - 1) Bahwa penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut telah dilakukan tanpa adanya pengukuran yang melibatkan Pemerintah Desa Karang Tengah dan juga tanpa adanya pengumuman yang disampaikan ke Kantor Desa Karang Tengah oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
 - 2) Bahwa Kepala Desa Karang Tengah tidak pernah mengeluarkan dan menandatangani surat apapun berkaitan dengan permohonan sertipikat tersebut sejak adanya surat permohonan pemblokiran dari POLRES Bogor tanggal 15 April 2014 Nomor: B/349/IV/2014/Reskrim;
 - 3) Bahwa berkaitan dengan surat pelepasan hak (SPH) yang menjadi salah satu dasar terbitnya sertipikat tersebut perlu dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 127/PHT/BS/IX/2000 atas nama Abdul Salam seluas : 1.453 M², Persil 28 D.I;
Penjelasan: setelah diadakannya penelitian di lapangan bahwa lokasi yang dimaksud adalah diluar HGB 305, lokasi HGB 305 adalah Persil 27 D.I;
 - b. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor 212/PHT/SC/II/2008 atas nama Mumu B. Ma'mun seluas 655 M2, Persil: 27 D.I;

Hal. 30 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Mumu B. Ma'mun) Sdr Mumu B. Ma'mun tidak memiliki tanah di lokasi HGB 305, dan tidak pernah menjual tanah kepada PT. Sentul City, Tbk;

- c. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 21 I/PHT/SC/IX/2000 atas nama Mumu B. Ma'mun seluas: 301 M² Persil: 27 D.I;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Mumu B. Ma'mun) Sdr Mumu B. Ma'mun tidak memiliki tanah di lokasi HGB 305, dan tidak pernah menjual tanah kepada PT. Sentul City, Tbk;

- d. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 43/PHT/SC/V/2000 atas nama Khoemdin B. Saoed/Ara Saoed/Ipit B. Ara seluas : 235 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Khoerudin B. Saoed) dan penelitian di lapangan baliwa lokasi tanah diluar HGB 306;

- e. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 116/PHT/BS/IV/2002 atas nama Saepuloh B. Adhar seluas 1.428 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Saepuloh B. Adhar) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Saepuloh B. Adhar bahwa lokasi tanah diluar HGB 305;

- f. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor 213/PHT/SC/V/2008 atas nama H. AbdulKodir seluas: 1.797 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (ahli waris H. Abdul Kodir) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris H. Abdul Kodir, lokasi tanah tersebut pada saat ini adalah di miliki oleh Firdaus/H. Oman;

- g. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 175/PHT/BS/IX/2000 atas nama Kadir B, Emad seluas: 188 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Kadir B. Emad) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Kadir B. Emad lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;

- h. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 44/PHT/BS/IX/2000 atas nama Kadir B, Emad seluas: 1.428 M²;

Hal. 31 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Kadir B. Emad) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Kadir B. Emad lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;

- i. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor : 132/PHT/BS/IX/2000 atas nama Misnandi Ali seluas: 881 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Misnandi Ali) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris Misnandi Ali lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 30.5;

- j. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 214/PHT/BS/II/2008 atas nama Udin B. Toha seluas : 276 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Udin B. Toha) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Udin B. Toha lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;

- k. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 230/PHT/BS/IX/2000 atas nama Madtawi seluas: 266 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Madtawi) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Madtawi lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;

- l. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor 129/PHT/BS/IX/2000 atas nama H. Abdul Kodir seluas: 1.396 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (ahli waris Pl. Abdul Kodir) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris H. Abdul Kodir, Lokasi tanah tersebut pada saat ini sudah dimiliki oleh Firdaus / H. Oman;

- m. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 73/PHT/BS/V/2000 atas nama Ajum B. Tohi seluas: 1.292 M²;

Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Ajum B. Tohi) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ajum B. Tohi bahwa benar Ajum B. Tohi menjual seluas 120 M² bukan luasan di atas;



Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Turut Tergugat II mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat III** telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum tentang kepemilikan dan penguasaan tanah dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah seluas ± 55.963 m² dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 305/Karang Tengah Surat Ukur Nomor : 54/Karang Tengah/2014 tanggal 08-05-2014 seluas 55.963 M² terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor namun demikian dalam dalil gugatannya Penggugat tidak mendalilkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III sehingga demikian permasalahan aquo tidak ada hubungan hukum dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai pihak/partai dalam perkara aquo;
3. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas gugatan Penggugat pada posita poin 1 yang mendalilkan Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 305/Karang Tengah Surat Ukur Nomor : 54/Karang Tengah/2014 tanggal 08-05-2014 seluas 55.963 M² sebagai bukti haknya sebagai landasan untuk mengajukan gugatan kemudian tuntutan dalam pokok perkaranya pada petitum poin 4 yang menyatakan Tanah sengketa sah merupakan milik Penggugat;

Bahwa tentunya telah diketahui serta dipahami oleh Penggugat bahwa sebagian dari Sertipikat in litis seluas 26.130 M² dari luas keseluruhan 55.963 m² telah dinyatakan batal demi hukum dan/atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.

Hal. 33 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

158/G/2015/PTUN-BDG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 218/B/2016/PT.TUN-JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 168 K/TUN/2017 tanggal 5 Juli 2017 sehingga sertifikat aquo sudah tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan dan tidak relevan sebagai dasar mengajukan gugatan;

4. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat III diantaranya pada petitum poin 4 dan 11, mengingat disamping Sertipikat in litis telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai keputusan hukum tetap/ inkracht dalam gugatannya Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah Kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Pengggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat III harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perbara aquo;
5. Bahwa berkaitan dengan proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 305/Karang Tengah Surat Ubur Nomor : 54/Karang Tengah/2014 tanggal 08-05-2014 seluas 55.963 M2 Desa Karang Tengah, Kecamatan Bababan Madang, Kabupaten Bogor serta pembatalan sebagian dari Sertipikat in litis akan kami sampaikan di persidangan dalam acara pembuktian agar permasalahannya menjadi jelas guna sebagai bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dalam memutus perkara aquo;

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat III;
2. Menolak Gugatan Penggugat sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat III;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perbara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bo no*) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 25 Juni 2019 dan Tergugat I dan II telah mengajukan duplik masing-masing tertanggal 2 Juli 2019;

Hal. 34 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy yang diberi materai sebagaimana mestinya dan disesuaikan dengan aslinya yaitu berupa:

1. Bukti P – 1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 305/Karang Tengah, atas nama PT. Sentul City, Tbk;
2. Bukti P – 2 : Lembar C Desa No. 814 atas nama Soleh Bin Idris yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karang Tengah;
3. Bukti P - 3 : Lembar C Desa No. 814 atas nama Soleh Bin Idris yang di keluarkan oleh Kepala Desa Karang Tengah;
4. Bukti P – 4 : Surat Pernyataan dari H. Aay Bin H. Ajiji tertanggal 3 Maret 2016;
5. Bukti P – 5 : Akta Jual Beli No. 1.194/2002 antara Dede Hasan Sanjaya (Tergugat II) dan Djoe Alex Ramli (Tergugat I) seluas 6000 M;
6. Bukti P – 6 : Akta Jual Beli No. 1.198/2002 antara Dede Hasan Sanjaya (Tergugat II) dan Djoe Alex Ramli (Tergugat I) seluas 6835 M;
7. Bukti P – 7 : Peta Bidang Tanah No. 316/ 2004;
8. Bukti P – 8 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sentul City, Tbk No. 97 tertanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn;
9. Bukti P – 9 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sentul City, Tbk No. 98 tertanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn;
10. Bukti P – 10 : SPH No.592.3/128/ PHT/ BS/V/2000 Tgl. 15 Mei 2000, NIB 03374, NIB 01660, NIB 01669, NIB 03378 : 26.087 m2, C.1407, P27/28, DI, a/n Abdul Salam;
11. Bukti P – 11 : Kwitansi tanda terima uang dari PT. Fajar Marga Permai kepada Abdul Salam tanggal 11 Nopember 1993 sebesar Rp.63.913.150,00;
12. Bukti P – 12 : Buku C Desa Nomor 1407 atas nama Abdul Salam;
13. Bukti P – 13 : Buku C Desa Nomor 531 atas nama Ali bin Karsin;
14. Bukti P – 14 : Buku C Desa Nomor 23 atas nama Hindoen Djahaman;
15. Bukti P – 15 : Surat Keterangan yang dibuat oleh H. Komarudin bin H. Burhan;
16. Bukti P – 16 : Surat Pernyataan jual beli tanah darat lepas yang dibuat

Hal. 35 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Hotib bin Subari, tanggal 11 Juli 1973;

17. Bukti P – 17 : SPH No.592.3/73/ PHT/BS /V/ 2000, Tgl. 15 Mei 2000, NIB 03384 : 1.250 m2, C.1773, P27/28, DI a/n Ajum Bin Tohi;
18. Bukti P – 18 : Kwitansi tanda terima uang dari PT. Fajar Marga Permai kepada Ajum bin Tohi tanggal 15 April 1993 sebesar Rp.46.500.000,00;
19. Bukti P – 19 : Buku C Desa Nomor 1773 atas nama Ajum bin Udin;
20. Bukti P – 20 : SPH No.592.3/ 176/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 15 September 2000, NIB 03382 : 800 m2, C.2367, P27, DI, a/n Nada B. Sugandi;
21. Bukti P – 21 : Kwitansi tanda terima uang dari PT. Fajar Marga Permai kepada Nada bin Sugandi tanggal 15 Pebruari 1995 sebesar Rp.11.200.000,00;
22. Bukti P – 22 : Buku C Desa Nomor 2367 atas nama Nada bin Sugandi
23. Bukti P – 23 : SPH No.592.3/80/ PHT/BS/ V/2000, Tgl. 13 Mei 2000 NIB 03383 : 759 m2, C.2367, P27, DI, SPH a/n A. Khalil Bin H. Samsudin /Acih Bin Kasim;
24. Bukti P – 24 : Kwitansi tanda terima uang dari PT. Fajar Marga Permai kepada A.Khalil bin H.Samsudin tanggal 2 September 1993 sebesar Rp.3.795.000,00;
25. Bukti P – 25 : SPH No.592.3/129/PHT/BS/IX/2000, Tgl. 26 September 2000, NIB 03387: 1.825 m2, C.330, P28, D.I, a/n H. Kodir Bin Ahi;
26. Bukti P – 26 : Kwitansi tanda terima uang dari PT. Fajar Marga Permai kepada H. Kodir bin Ahi tanggal 22 Juli 1994 sebesar Rp.4.471.250,00;
- SPH No.592.3/174/PHT/BS/IV/2000, Tgl. 26 September
27. Bukti P – 27 : 2000, NIB 03388: 252 m2, C.1925, P28, DI, a/n Idin Dohir;
28. Bukti P – 28 : Kwitansi tanda terima uang dari PT. Fajar Marga Permai Idin Dohir tanggal 23 Nopember 1994 sebesar Rp.1.404.000,00;
29. Bukti P – 29 : Buku C Desa Nomor 1925 atas nama Didin Gunawan/Idin Dohir;

Hal. 36 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



30. Bukti P – 30 : SPH No.592.3/130/PHT/BS/IX/2000, Tgl. 29 September 2000, NIB 03390: 429 m2, C.2369,P27,DI, a/n Kadir Bin Emad;
31. Bukti P – 31 : Kwitansi tanda terima uang dari PT. Fajar Marga Permai kepada Kadir bin Emad tanggal 4 Januari 1995 sebesar Rp.429.000,00;
32. Bukti P – 32 : Buku C Desa Nomor 2369 atas nama Kadir bin Emad;
33. Bukti P – 33 : SPH No.592.3/116 /PHT/ BS/IV /2002, Tgl. NIB 03395: 2.241 m2, C.1887, P27, DI, a/n Saepuloh Bin H. Adhar;
34. Bukti P – 34 : Buku C Desa Nomor 1887 atas nama Saefuloh;
35. Bukti P – 35 : Foto Abdul Salam selaku pemilik tanah asal di lokasi objek aquo;
36. Bukti P – 36 : Foto Khalil Bin H. Samsudin selaku pemilik tanah asal di lokasi objek aquo;
37. Bukti P – 37 : Foto Idin Dohir selaku pemilik tanah asal di lokasi objek aquo;
38. Bukti P – 38 : Foto Saepuloh Bin H. Adhar. selaku pemilik tanah asal di lokasi objek aquo;
39. Bukti P-39 : C Desa 531 atas nama Ali Karsan;
40. Bukti P-40 : Peta Bidang Tanah No. 1031 / 2001;
41. Bukti P-41 : Peta Bidang Tanah No. 4491 / 2008;
42. Bukti P-42 : Peta Bidang Tanah No. 3469 / 2010;
43. Bukti P-43 : Surat Keterangan Dari Kepala Desa Karang Tengah No. 973/87-PEM tertanggal 17 September 2019;

Keseluruhan bukti tersebut dapat ditunjukkan aslinya didalam persidangan kecuali untuk bukti P-5, P-6, P-7, P-10, P-13, P-14, P-17, P-20, P-23, P-25, P-27, P-30, P-33, P41 dan P-42 hanya berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang keterangannya di persidangan didengar dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi MEMED, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tahu mengenai perolehan tanah yang disengketakan ini;
 - Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dipersengketakan ini;
 - Bahwa dilokasi tanah tersebut sekarang masih berupa tanah kosong;
 - Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah PT. Sentul City;

Hal. 37 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi PT. Sentul City memperoleh tanah tersebut dari Pak Salam selaku pemilik tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi ada SPH atas tanah tersebut karena saksi pernah melihatnya;
- Bahwa saksi tahu mengenai penjualan tanah tersebut karena saksi yang mengurus tanah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi Pak Salam memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari Pak Soleh Idris dan kemudian Pak Salam menjualnya kembali kepada PT. Sentul City;
- Bahwa pada saat tanah tersebut masih milik Pak Salam saksi menanam pisang di tanah tersebut, kemudian dijual kepada PT. Sentul City pada tahun 1993 saksi meninggalkan tanah tersebut;
- Bahwa luas keseluruhan tanah tersebut adalah 26.000 m2;
- Saksi tahu dan melihat penjualan tanah tanah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi harga penjualan tanah tersebut adalah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Soleh Idris tidak pernah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain;
- Bahwa saksi tahu dan membenarkan mengenai bukti P-10, P-11 dan P-35 dan tandatangan dalam bukti-bukti tersebut adalah benar
- Bahwa saksi tidak punya tanah dilokasi yang disengketakan;

03. Saksi YUSUF, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah ahli waris dari Soleh Idris ;
- Bahwa almarhum bapak saksi mempunyai sebidang tanah seluas 17.000m2;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah :
 - Barat : Kali
 - Timur : Tanah H. Choir
 - Selatan : Tanah Ali
 - Utara : Tanah
- Bahwa saksi bisa menunjukkan batas-batas tanah tersebut di lokasi;
- Bahwa benar almarhum bapak saksi telah menjual tanah tersebut kepada H. Salam;
- Bahwa setahu saksi Pak Salam telah menjual tanah tersebut kepada PT. Sentul City;

Hal. 38 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Almarhum bapak saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Joe Alex dan Dede Hasan Sanjaya;
- Bahwa PT. Sentul City memperoleh tanah obyek perkara dengan cara membeli dari Pak Salam sedangkan Pak Salam membeli dari bapak saya yang bernama Soleh Idris pada tahun 70-80;
- Bahwa pada awalnya tanah tersebut tersebut ditanami singkong, setelah dijual ditanami cengkeh tapi sekarang dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi tidak punya tanah di lokasi tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi tidak menyaksikan pada saat orangtua saksi menjual tanahnya kepada Pak Salam, saksi tahu dari Pak Memed;

04. Saksi NADA SUHADA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mempunyai tanah dilokasi yang disengketakan;
- Bahwa saksi telah menjual tanah tersebut milik saksi tersebut kepada PT. Sentul City;
- Bahwa saksi sudah menerima pembayaran dari PT. Sentul City sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) secara cash;
- Bahwa luas tanah saksi yang saksi jual kepada PT. Sentul City adalah seluas 800 m2;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Ali Taksin seluas 2.800 m2;
- Bahwa selain kepada saksi Ali Taksin menjual sebagian tanahnya kepada Pak Salam, tetapi setahu saksi tidak ada yang dijual kepada Joe Alex dan Dede Hasan Sanjaya;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanahnya kepada Joe Alex dan Dede Hasan Sanjaya;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan Bukti P-20, P-21 dan P-39 namun tidak mengetahui mengenai bukti TTII-5 ;
- Bahwa tandatangan dalam bukti-bukti tersebut adalah benar tandatangan saksi;

05. Saksi ADE DAHLIA, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Desa Karang Tengah sudah 10 tahun sebagai tenaga honor yang dibayar oleh Pemda;
- Bahwa setahu saksi ada 2 macam buku C Desa yaitu yang biru dan coklat;

Hal. 39 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada perbedaan antara buku biru dan buku coklat karena buku yang pertama ada buku coklat sedangkan buku biru adalah salinan dari buku coklat;
- Bahwa isinya adalah persis sama, walaupun ada perbedaan yang menadji patokan dalam buku yang coklat;
- Bahwa buku yang coklat tidak bisa diubah lagi karena kalau ada perubahan ditulis di buku biru;
- Bahwa saksi kerja di kantor Desa Karang Tengah mulai tahun 2008 sebagai operator;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai bukti Letter C Desa karena sering membantu Sekdes untuk jual beli tanah;
- Bahwa jika ada jual beli tanah tahun 2019 maka akan dicatat di buku biru;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan bukti sebagai berikut :

1. BUKTITERGUGAT I :

1. Bukti TI-1 : Akta Jual Beli No. 1.194/2002 tanggal 18 April 2002 :
2. Bukti TI-1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak (STTS) tahun 2018 NOP. 32.03.121.007. 018-0236.0
3. Bukti TI-3 : Akta Jual Beli No. 1.198/2002 tanggal 19 April 2002;
4. Bukti TI-4 : Surat Pemberitahuan Pajak Tergutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak (STTS) tahun 2018 NOP. 32.03.121.007. 018-0245.0;
5. Bukti TI-5 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016;
6. Bukti TI-6 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016;
7. Bukti TI-7 : Putusan Mahkamah Agung RI No. 168K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017;
8. Bukti TI-8 : Putusan Mahkamah Agung RI No. 188/PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018;
9. Bukti TI-9 : Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;

Hal. 40 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



10. Bukti TI-10 : Surat Keterangan Kepala Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor No. 973/31-Pem tanggal 17 Maret 2016;

11. Bukti TI-11 : Surat Keterangan No. 973/09-Pem Karang Tengah tanggal 24 Februari 2016;

12. Bukti TI-12 : Peta ;

Keseluruhan bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya didalam persidangan dan keseluruhannya telah sesuai dengan aslinya;

2. BUKTITURUT TERGUGAT II :

1. Bukti TTII-1 : Kutipan Letter C Desa Karang Tengah atas nama Djoe Alex Ramli Nomor 1935 Persil 27;

2. Bukti TTII-2 : Kutipan Letter C Desa Karang Tengah atas nama Dede Hasan Sanjaya Nomor 1661 Persil 27;

3. Bukti TTII-3 : Kutipan Letter C Desa Karang Tengah atas nama Suryaman Nomor 1085 Persil 27;

4. Bukti TTII-4 : Kutipan Letter C Desa Karang Tengah atas nama Soleh H. Idris Nomor 814 Persil 27;

5. Bukti TTII-5 : Kutipan Letter C Desa Karang Tengah atas nama Ali Karsim Nomor 531 Persil 27;

Keseluruhan bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya didalam persidangan dan keseluruhannya telah sesuai dengan aslinya;

3. BUKTITURUT TERGUGAT III :

1. Bukti TTIII-1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305 Desa Karang Tengah, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor;

2. Bukti TTIII-2 : Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305 Desa Karang Tengah, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor;

Keseluruhan bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya didalam persidangan dan keseluruhannya telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I dan II juga telah mengajukan saksi-saksi yang keterangannya di persidangan didengar dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi AJUM, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi pernah menjual tanahnya kepada PT. Fajar pada tahun 1994;

Hal. 41 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu saksi menjual tanah tersebut melalui biong (perantara) yang bernama Pak Muh yang sekarang sudah meninggal dunia;
 - Bahwa saksi sudah menerima uang pembayaran tanah saksi tersebut;
 - Bahwa tanah yang dijual berada didalam tanah pak Aang;
 - Bahwa tanah saksi yang dijual adalah yang dekat kandang kuda, dekat rumah yang roboh;
 - Bahwa setelah menjual tanah tersebut saksi meninggalkan tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak pernah menjual tanahnya kepada Joe Alex dan Dede Hasan Sanjaya;
 - Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh PT. Fajar;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menanami pohon di lokasi tanah tersebut tetapi setuju saksi itu tidak ada ijin dari PT. Fajar;
 - Bahwa saksi tidak menanam di lokasi tanah tersebut
 - Bahwa setuju saksi yang menguasai lahan tersebut adalah PT. Fajar;
 - Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Pak Aang;
 - Bahwa tanah saksi yang dijual kepada PT. Fajar adalah seluas 70 m2;
 - Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah seluas 2300 m2;
 - Bahwa selain tanah seluas 70 m2 tersebut saksi tidak mempunyai tanah lain;
 - Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Pak Didi;
2. Saksi KODIR, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tidak pernah punya tanah di lokasi tanah yang disengketakan;
 - Bahwa SPH yang ada adalah tanah milik junjungan / bos saksi yang bernama H. Acu Kusmana;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai supir H. Acu Kusmana;
 - Bahwa H. Acu Kusmana mempunyai tanah di desa Ciburial yang telah dijual ke PT. Sentul City;
 - Bahwa yang menerima pembayaran adalah H. Acu Kusmana sedangkan SPHnya atas nama saksi;
 - Bahwa saksi tidak mendapat bagian dari penjualan tanah tersebut;
 - Bahwa saksi menandatangani SPH tersebut pada tahun 1993;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang bermasalah;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah H. Acu;
 - Bahwa setuju lokasi tanah yang dijual berada di seberang kali;
 - Bahwa tanah tersebut sekarang sudah dibangun oleh PT. Sentul City;
 - Bahwa selain membangun pos H. Acu juga membangun jalan;

Hal. 42 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembuatan SPH tersebut adalah atas persetujuan H. Acu;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai tanah yang dijual kepada Joe Alex dan Dede Hasan Sanjaya, yang saksi tahu hanya yang kepada PT. Fajar;

3. Saksi ASEP bin ACEP, dibawah sumpah pada pokok memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bertugas menjaga tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa boss/majikan saksi adalah pak Aang;
- Bahwa tanah pak Aang berada di depan, dekat warung, mulai dari selokan sampai ke kali;
- Bahwa saksi tidak tahu luas obyek tanah tersebut ;
- Bahwa saksi disuruh menjaga lahan tersebut sejak 2002 sampai dengan sekarang dan saksi mendapat gaji untuk itu;
- Bahwa pada tahun 2013 tanah yang saksi jaga di beko oleh PT. Sentul City dan kemudian saksi melaporkan kejadian tersebut ke polisi;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2014 tidak ada yang masuk ke lokasi untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa saksi kenal dengan H. Bambang sebagai orang PT. Sentul sebelum tanah tersebut dibeko;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut H. Bambang mengatakan bahwa ia mau bertemu dengan boss dan ada penawaran dari H. Bambang untuk membeli tanah tersebut Rp. 300.000/m2;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa riwayat tanah tersebut berasal dari Pak Dede, sedangkan Pak Dede mendapatkan dari siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sentul City;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut pernah dijual ke PT. Sentul City atau tidak;

4. Saksi M. MEDUN, dibawah sumpah pada pokok memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diajak Pak Aang bertemu dengan Presiden Direktur Sentul City yang bernama Pak Richard pada tanggal 4 Juli 2014;
- Bahwa seingat saksi pertemuan berlangsung di Gedung E Sentul City;
- Bahwa yang hadir pada saat pertemuan tersebut dari pihak Sentul City adalah Pak Richard, Pak Yusuf dan Pak Hanif;

Hal. 43 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa maksud pertemuan tsb adalah dalam rangka penawaran tanah dimana PT. Sentul City menawar tanah Pak Aang dengan harga Rp. 4.000.000.000,00 ;
- Bahwa luas tanah Pak Aang yang ingin dibeli oleh PT. Sentul City adalah seluas 1,2 hektar ;
- Bahwa pada saat itu Pak Aang meminta harga Rp. 12.000.000.000,00 namun pihak PT. Sentul City keberatan sehingga tidak jadi;
- Bahwa 2 bulan kemudian pihak PT. Sentul City melalui Sekdes yang bernama Hadi Mulyadi mengajukan penawaran senilai Rp. 6.000.000.000,00 namun Pak Aang keberatan;
- Bahwa setahu saksi tanah seluar 1,2 hektar tersebut adalah milik Joe Alex,, sedangkan Pak Aang adalah adiknya Joe Alex;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang ada Pak Aang;
- Bahwa setahu saksi pak Aang juga mempunyai tanah disana;
- Bahwa kedatangan saksi ke kantor PT. Sentul City tersebut adalah atas undang dari PT. Sentul City ;
- Bahwa tanah tersebut kemudian di bulldozer pada tahun 2014
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pada saat pertemuan Aang membawa Surat Kuasa dari Joe Alex atau tidak;
- Bahwa saksi tahu bahwa di lokasi tersebut sudah ada sertifikat atas nam PT. Sentul City;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Joe Alex memperoleh tanah tersebut;

5. Saksi H. UPID, dibawah sumpah pada pokok memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui perolehan tanah oleh Dede Hasan Sanjaya;
- Bahwa Dede Hasan Sanjaya memperoleh tanah tersebut dari saksi dengan cara membeli pada tahun 1993;
- Bahwa luas tanah tanah yang saksi jual kepada Dede Hasan Sanjaya adalah 3.500 M2;
- Bahwa saksi lupa harga jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah itu Dede Hasan Sanjaya menjualnya kepada siapa ;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Dede Hasan Sanjaya dengan Joe Alex;
- Bahwa saksi adalah ahli waris Ali Kartim;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak lain selain kepada Dede Hasan Sanjaya;

Hal. 44 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat jual kepada Dede Hasan Sanjaya kondisi tanah tersebut dalam bentuk kebun tetapi oleh Dede Hasan Sanjaya dibangun villa;
 - Bahwa selain dibangun villa, dilokasi tanah tersebut juga ditanami pohon singkong;
 - Bahwa saksi memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Pe'i, ahli waris Ali Kasim;
 - Bahwa Pe'i adalah cucu dari Ali Kasim, anak dari Mang Santa Yang sudah meninggal dunia;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas keseluruhan tanah Ali Kasim, tetapi yang saksi beli hanya 3.500 m2;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti P-39;
 - Bahwa saksi tahu bahwa diatas tanah tersebut sudah ada sertifikat atas nama PT. Sentul City;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memiliki tanah di lokasi tersebut, saksi hanya tahu tanah yang dibeli dari Pe'i ;
 - Bahwa setelah membeli tanah tersebut saksi langsung menjualnya kepada Dede Hasan Sanjaya pada tahun 1993;
 - Bahwa saksi lupa tahun berapa membeli tanah tersebut, tetapi saksi menjual tanah tersebut 5 hari setelah membelinya dari Pe'i;
 - Bahwa saksi lupa berapa harga tanah yang saksi beli Pe'i tersebut;
6. Saksi H. ASRI, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi pernah menjadi mediator pada saat jual beli tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa;
 - Bahwa selain saksi ada mediator lain yang terlibat pada saat jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa tanah-tanah tersebut saksi dibebaskan dari Salam seluas 2 hektar lebih, Turmuji seluas ± 400 m2, dan Saifulloh seluas ± 2.000 m2;
 - Bahwa pembebasan tanah Salam dan Turmuji dilakukan sekitar tahun 1993 atau 1994 sedangkan pembebasan tanah Saefulloh dilaksanakan pada tahun 1997 atau 1998;
 - Bahwa yang melaksanakan pembebasan pada saat itu adalah PT. Fajar dan yang melakukan pengukuran adalah pak Edi;
 - Bahwa untuk tanah-tanah yang lain yang membebaskan adalah mediator lain;
 - Bahwa mediator lain lainnya antara lain adalah H. Upid, sedangkan saksi adalah anak buah Pak Tempo;

Hal. 45 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah membebaskan tanah tersebut dari Salam saksi menyerahkan tanah tersebut kepada PT. Fajar pada tahun 1994;
- Bahwa pembelian pada saat itu dilakukan dengan membayar DP lebih dulu, 4 bulan kemudian baru dilunasi;
- Bahwa tanah pak Salam berbatasan dengan tanah Joe Alex, tapi dulu ada jalan kecil yang sekarang sudah rusak;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti P-10 dan bukti T-35;
- Bahwa pada saat pembebasan tidak ada pemilik tanah yang bernama Dede Hasan Sanjaya, karena pada saat pembebasan masih memakai nama orang kampung setempat;

7. Saksi KOSIM, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat Sekretaris Desa Karang Tengah pada tahun 1996–2002 dan sekarang menjabat sebagai staf desa;
- Bahwa saksi tahu adanya peralihan tanah dari Ali Kasim kepada Dede Hasan Sanjaya pada tahun 2002;
- Bahwa Dede Hasan Sanjaya hanya sekali membeli tanah dari Ali Kasim tersebut ;
- Bahwa setahu saksi Soleh Idris 2 kali menjual tanahnya ;
- Bahwa buku C desa hanya ada satu, tidak ada yang lain;
- Bahwa adanya 2 model buku C Desam, sebagaimana bukti P-2 dan P-3 baru terjadi setelah tahun 2014/2015 sedangkan dulu hanya ada satu buku;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Sekdes bukti P-2 dan P-3 belum ada;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat, pada tanggal 9 Agustus 2019 dan hasilnya telah termuat lengkap dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I dan II telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara ini, maka segala sesuatu yang terdapat dan termuat dalam Berita Acara Persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

Hal. 46 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebidang tanah seluas $\pm 55.963 \text{ M}^2$ yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Karang Tengah, dengan batas-batas:

- Batas wilayah Barat : berbatasan dengan PT. Sentul City, Tbk;
- Batas Wilayah Selatan : berbatasan dengan Kampung Ciburial;
- Batas Wilayah Timur : berbatasan dengan PT. Sentul City & Kampung;
- Batas Wilayah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek perkara tersebut, para pihak mengakui sebagai berikut:

Menurut Penggugat:

- Bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah memperoleh hak atas tanah yang dimaksud oleh Penggugat sebagian berdasarkan surat pelepasan hak atas tanah dari :
 - 1) SPH No: 592.3/128/ PHT/ BS/V/ 2000 Tgl. 15 Mei 2000, seluas: 26.087 M2, a/n Abdul Salam.
 - 2) SPH No.592.3/73/ PHT/BS /V/ 2000, Tgl. 15 Mei 2000, seluas: 2.325 M2, C.1773, a/n Ajum Bin Tohi.
 - 3) SPH No.592.3/158/ PHT/ BS/IX/2000, seluas: 426 M2, a/n H. Turmuji B. H. Kamil.
 - 4) SPH No.592.3/ 176/ PHT/ BS/IX/2000, seluas: 800 M2, a/n Nada B. Sugandi.
 - 5) SPH No.592.3/80/ PHT/BS/ V/2000, Tgl. 13 Mei 2000 seluas : 759 M2, a/n Khalil Bin H. Samsudin /Acih Bin Kasim.
 - 6) SPH No.592.3/129/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 26 September 2000, seluas: 1.825 M2, a/n H. Kodir Bin Ahi.
 - 7) SPH No.592.3/ 174/ PHT/ BS/IV/2000, Tgl. 26 September 2000, seluas: 252 M2, a/n Idin Dohir.
 - 8) SPH No.592.3/130/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 29 September 2000, seluas: 429 M2, a/n Kadir Bin Emad.

Hal. 47 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9) SPH No.592.3/116 /PHT/ BS/IV/2002, seluas 2.241 M2, a/n Saepulloh Bin Adhar.

- Bahwa berdasarkan riwayat tanah dimaksud, tanah-tanah yang dilepaskan hak nya belum pernah dialihkan/ dipindah tangankan terhadap siapapun atau pihak lain terkecuali kepada Penggugat;
- Bahwa dengan demikian Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- Bahwa pada tahun 2002, Tergugat I dan Tergugat II melakukan jual beli atas sebagian areal tanah milik Penggugat seluas $\pm 12.835 \text{ m}^2$, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No : 1.914/2002 tertanggal 18 April 2002 seluas $\pm 6000 \text{ m}^2$, dan Akta Jual Beli No : 1.198/2002 tertanggal 19 April 2002 seluas $\pm 6.835 \text{ m}^2$, yang dilakukan di PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH (Turut Tergugat I);
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah memperjualbelikan tanah milik Penggugat;

Menurut Tergugat I:

- Bahwa Penggugat bukanlah pemilik tanah perkara;
- Bahwa tanah perkara adalah milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II;
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah, telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;
- Bahwa lokasi lokasi tanah yang dimaksudkan dalam Surat Pelepasan Hak atas tanah oleh Penggugat sebanyak 9 (sembilan) SPH tersebut berbeda dengan lokasi tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I melakukan pembelian tanah dari Tergugat II dimana Tergugat II telah memiliki tanah tersebut sejak tahun 1993, dan sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2002 tidak ada satu pihak pun yang mengklaim tanah tersebut miliknya;

Menurut Tergugat II

- Bahwa Penggugat bukanlah pemilik tanah perkara;

Hal. 48 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah terperkara adalah milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II;
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah, telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;
- Bahwa lokasi lokasi tanah yang dimaksudkan dalam Surat Pelepasan Hak atas tanah oleh Penggugat sebanyak 9 (sembilan) SPH tersebut berbeda dengan lokasi tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I melakukan pembelian tanah dari Tergugat II dimana Tergugat II telah memiliki tanah tersebut sejak tahun 1993, dan sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2002 tidak ada satu pihak pun yang mengklaim tanah tersebut miliknya;

Menurut Turut Tergugat III

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah;
- Bahwa sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;
- Bahwa Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah Kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Pengggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat III harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;

Menurut Turut Tergugat II:

Hal. 49 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan catatan dan administrasi yang terdapat di Kantor Desa Karang Tengah dan berdasarkan fakta yang sebenarnya, tanah obyek sengketa dikuasai secara fisik dan dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan Akta jual Beli No. 1.914/2002 tertanggal 18 April 2002 seluas ± 6.000 M2 dan Akta jual Beli No. 1.198/2002 tertanggal 19 April 2002 seluas ± 6.835 M2 yang dilakukan di PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H, dan juga berdasarkan pembayaran PBB setiap tahunnya;
- Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan pemeriksaan terkait dokumen yang dimiliki oleh Penggugat dihubungkan dengan buku Leter C Desa dan mengkonfirmasi kepada para pemilik asal tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut telah dilakukan tanpa adanya pengukuran yang melibatkan Pemerintah Desa Karang Tengah dan juga tanpa adanya pengumuman yang disampaikan ke Kantor Desa Karang Tengah oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- Bahwa Kepala Desa Karang Tengah tidak pernah mengeluarkan dan menandatangani surat apapun berkaitan dengan permohonan sertifikat tersebut sejak adanya surat permohonan pemblokiran dari POLRES Bogor tanggal 15 April 2014 Nomor: B/349/IV/2014/Reskrim;

Menurut Turut Tergugat III:

- Bahwa sebagian dari Sertipikat inlitis seluas 26.130 M2 dari luas keseluruhan 55.963 m2 telah dinyatakan batal demi hukum dan/atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 158/G/2015/PTUN-BDG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 218/B/2016/PT.TUN-JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 168 K/TUN/2017 tanggal 5 Juli 2017 sehingga sertifikat aquo sudah tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan dan tidak relevan sebagai dasar mengajukan gugatan;
- Bahwa Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah Kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Pengggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat III harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;

Hal. 50 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;
- Dengan demikian, Penggugat bukan lagi sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah secara keseluruhan seluas 55.963 M2;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan:

- Bahwa seharusnya pihak yang merupakan sumber perolehan atas tanah tersebut oleh Tergugat II, ditarik sebagai tergugat ke muka persidangan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat juga seharusnya menarik sebagai Tergugat dalam persidangan ini pihak pihak yang secara nyata menguasai tanah obyek sengketa dan masuk dalam sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yaitu Dr. Darwin Dahsyat Tjakradidjaja dan Aang Setiawan;

3. Gugatan Penggugat Tidak jelas, Kabur serta Tidak Tertentu (*Obscuur libelum*), dengan alasan:

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan selaku pemegang yang sah atas tanah seluas 55.963 M2 yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor berdasarkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah, akan tetapi disisi lain dalam posita butir 5 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat secara sah telah memiliki tanah yang terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dengan dasar kepemilikan Surat Pelepasan Hak sebagaimana dalam butir 3 diatas;
- Penggugat sengaja mengaburkan status sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Ketidak-tegasan Penggugat dalam menentukan

Hal. 51 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alas hak kepemilikannya, apakah berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yang luasnya 55.963 m² atau Surat Pelepasan Hak yang luasnya 35.144 m²;

- Bahwa saat Penggugat menyebutkan batas batas obyek sengketa yang digugat adalah sebagai berikut :

- Batas wilayah barat : berbatasan dengan PT. Sentul City Tbk;
- Batas wilayah selatan : berbatasan dengan kampung Ciburial;
- Batas wilayah timur : berbatasan dengan PT. Sentul City & kampung;
- Batas wilayah utara : berbatasan dengan Jalan Desa;

terlihat jelas bahwa Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah obyek sengketa yang sebenarnya, sehingga ahirnya mengklaim tanah milik Tergugat I;

Menimbang bahwa karena dalam perkara ini Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi, maka majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan masalah yang dimaksudkan dalam eksepsi;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang diajukan Tergugat terhadap gugatan;

Menimbang bahwa pada pokoknya eksepsi terdiri atas eksepsi terhadap kompetensi/kewenangan absolut, dan Eksepsi terhadap kompetensi kewenangan relatif ataupun eksepsi lainnya;

Menimbang bahwa dalam perkara ini telah diajukan eksepsi tentang hal-hal sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim menilai tentang pokok-pokok eksepsi Tergugat II dan Tergugat III terlebih dahulu majelis hakim akan menilai tentang pokok gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat, majelis hakim memperoleh gambaran bahwa gugatan ini adalah tentang sengketa kepemilikan tanah, yang sebelumnya telah diterbitkan tanda bukti hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah yang luasnya 55.963 m². Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah dibatalkan sebahagian melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;

Hal. 52 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan tersebut, selanjutnya majelis akan mempertimbangkan tentang eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:

1. Tentang Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing, dengan alasan karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan Penggugat tidak menarik pihak yang merupakan sumber perolehan atas tanah tersebut oleh Tergugat II, dan tidak menarik Dr. Darwin Dahsyat Tjakradidjaja dan Aang Setiawan, sebagai Tergugat dalam persidangan, sebagai orang yang secara nyata menguasai tanah obyek sengketa;
3. Gugatan Penggugat Tidak jelas, Kabur serta Tidak Tertentu (*Obscuur libelum*), dengan alasan Penggugat tidak menyebut secara jelas dasar hak kepemilikannya atas tanah objek perkara, dan Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah obyek sengketa yang sebenarnya, sehingga ahirnya mengklaim tanah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi no. 1 majelis hakim berpendapat, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan Tata Usaha Negara adalah tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh pejabat Tata Usaha Negara. Sedangkan yang menjadi pokok sengketa dalam perkara perdata adalah tentang sengketa kepemilikan;

Menimbang, bahwa suatu sertifikat yang dinyatakan batal dalam suatu putusan Tata Usaha Negara, berkaitan dengan syarat formil administrasi penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kepemilikan terhadap suatu benda haruslah dinyatakan dalam suatu putusan perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini diajukan Penggugat berdasarkan sengketa hak milik, maka Penggugat tetap mempunyai legal standing untuk mempertahankan haknya;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi no. 2 bahwa Penggugat tidak menarik pihak yang merupakan sumber perolehan atas tanah tersebut oleh Tergugat II, dan tidak menarik Dr. Darwin Dahsyat Tjakradidjaja dan Aang Setiawan, sebagai Tergugat dalam persidangan, sebagai orang yang secara nyata menguasai tanah obyek sengketa;



Menimbang, bahwa dari dalil dan uraian yang diajukan baik oleh Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, ternyata Penggugat telah diakui Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah membeli tanah tersebut dari Tergugat II, dan Penggugat telah memasukkan Tergugat II sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, maka alasan kurang pihak tidak dapat diterima, dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Penggugat tidak menarik Dr. Darwin Dahsyat Tjakradidjaja dan Aang Setiawan, sebagai Tergugat dalam persidangan, sebagai orang yang secara nyata menguasai tanah obyek sengketa, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa doktrin hukum acara perdata menyatakan bahwa Penggugat menggugat orang-orang yang dirasa merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa tentang apakah Dr. Darwin Dahsyat Tjakradidjaja dan Aang Setiawan adalah sebagai orang yang menguasai tanah objek perkara, memerlukan pembuktian lebih lanjut, dan hal ini akan sekaligus diperiksa bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi no. 3, tentang Gugatan Penggugat Tidak jelas, Kabur serta Tidak Tertentu (*Obscuur libelum*), dengan alasan Penggugat tidak menyebut secara jelas dasar hak kepemilikannya atas tanah objek perkara, dan Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah obyek sengketa yang sebenarnya, sehingga ahimya mengklaim tanah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap hal itu majelis hakim berpendapat, hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara dan akan diperiksa sekaligus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut ditolak maka, selanjutnya akan diperiksa pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan sebidang tanah seluas $\pm 55.963 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Karang Tengah, dengan batas-batas:

- Batas wilayah Barat : berbatasan dengan PT. Sentul City, Tbk;
- Batas Wilayah Selatan : berbatasan dengan Kampung Ciburial;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Wilayah Timur : berbatasan dengan PT. Sentul City & Kampung;
- Batas Wilayah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa;

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

- Bahwa sebelum Penggugat bernama PT. Sentul City, Tbk Penggugat adalah PT. FAJAR MARGA PERMAI, kemudian terjadi perubahan nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands Corporation berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT. Fajar Marga Permai No. 72 tertanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta, yang kemudian PT. Royal Sentul Highlands Corporation melakukan penggabungan usaha (merger) berdasarkan Akta Penggabungan Usaha (Merger) No. 81 tertanggal 11 November 1995 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta dan berubah nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands. Selanjutnya, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Royal Sentul Highlands, Tbk No. 26 tertanggal 11 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Poerbaningsih Adi Wursito, S.H. di Jakarta, PT. Royal Sentul Highlands, Tbk melakukan perubahan nama menjadi PT. Bukit Sentul, Tbk dan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bukit Sentul, Tbk No. 26 tertanggal 19 Juli 2006, PT. Bukit Sentul, Tbk berubah nama menjadi PT. Sentul City, Tbk. Seluruh perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu Menteri Kehakiman Republik Indonesia);
- Bahwa Penggugat adalah selaku Pemegang hak yang sah atas tanah seluas $\pm 55.963 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Karang Tengah, dengan batas-batas:
 - Batas wilayah Barat : berbatasan dengan PT. Sentul City, Tbk;
 - Batas Wilayah Selatan : berbatasan dengan Kampung Ciburial;
 - Batas Wilayah Timur : berbatasan dengan PT. Sentul City dan Kampung;
 - Batas Wilayah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa;

Hal. 55 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;
- Bahwa ada 2 buku C Desa di Desa Karang tengah, yaitu buku C desa lama dan C desa baru;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat sama-sama telah mengakui letak objek perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengakui tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan no. 305/Desa Karang Tengah;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga mengakui tanah tersebut adalah miliknya yang diperoleh dari pembelian dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang bukti-bukti yang menyatakan kepemilikan para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-42 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Memed, 2. Yusuf, 3. Nada Suhada dan 4. Ade Dahlia;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang petitum gugatan Penggugat, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa bukti P-2 yaitu buku C Desa no. 814 atas nama Soleh bin H. Idris, disebutkan telah terjadi jual beli ke C no. 1407;

Hal. 56 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-10 adalah SPH No. 592.3/128/PHT/BS/V/2000 atas nama Abdul Salam, terbukti bahwa C no. 1407 adalah atas nama Abdul Salam, tanah yang dilepaskan seluas 26.087m2, terletak di Persil 27/28 D.I, kepada PT. Bukit Sentul Tbk. Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 11 November 1993 dan didaftarkan di register desa pada tanggal 15 Mei 2000 (vide bukti P-12);

Menimbang, bahwa bukti P-7 adalah Peta Bidang Tanah no. 316/2004, P-40, P-41, terbukti bahwa tanah objek sengketa masuk ke dalam areal Sertifikat Hak Guna Bangunan 35/Desa Karang Tengah. Peta tersebut adalah plotting desa Karang Tengah, yang sebagian diambil dari Peta bidang tanah no. 1029/2001 tanggal 30 Desember 2001;

Menimbang, bahwa bukti P-10, P-17, P-20, P-23, P-25, P-27, P-30, P-33, adalah merupakan SPH yang dilakukan antara Penggugat dengan pihak-pihak tersebut, sebagai bukti Penggugat telah melakukan jual beli dengan pemilik tanah tersebut;

Bukti tersebut adalah :

- 1) SPH No : 592.3/128/ PHT/ BS/V/ 2000 Tgl. 15 Mei 2000, seluas : 26.087 M2, a/n Abdul Salam. (bukti P-10);
- 2) SPH No.592.3/73/ PHT/BS /V/ 2000, Tgl. 15 Mei 2000, seluas: 2.325 M2, C.1773, a/n Ajum Bin Tohi. (bukti P-17);
- 3) SPH No.592.3/158/ PHT/ BS/IX/2000, seluas: 426 M2, a/n H. Turmuji B. H. Kamil.
- 4) SPH No.592.3/ 176/ PHT/ BS/IX/2000, seluas: 800 M2, a/n Nada B. Sugandi. (bukti P-20)
- 5) SPH No.592.3/80/ PHT/BS/ V/2000, Tgl. 13 Mei 2000 seluas : 759 M2, a/n Khalil Bin H. Samsudin /Acih Bin Kasim. (vide bukti P-23)
- 6) SPH No.592.3/129/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 26 September 2000, seluas: 1.825 M2, a/n H. Kodir Bin Ahi. (bukti P-25);
- 7) SPH No.592.3/ 174/ PHT/ BS/IV/2000, Tgl. 26 September 2000, seluas: 252 M2, a/n Idin Dohir. (bukti P-27);
- 8) SPH No.592.3/130/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 29 September 2000, seluas: 429 M2, a/n Kadir Bin Emad. (bukti P-30);
- 9) SPH No.592.3/116 /PHT/ BS/IV/2002, seluas 2.241 M2, a/n Saepulloh Bin Adhar. (Bukti P-33)

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti SPH No. 592.3/158/PHT/BS/IX/2000, seluas: 426 M2, a/n H. Turmuji B. H. Kamil, namun

Hal. 57 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPH tersebut telah dipertimbangkan dalam bukti TI-5 yaitu Putusan No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 (vide bukti TI-5, hal 44-56), dan telah diakui bahwa pemiliknya telah menyerahkan hak miliknya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa ke-9 SPH tersebut adalah SPH yang sama yang diajukan dalam perkara No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 (vide bukti TI-5, hal 44-56);

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dinyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah di Indonesia, menganut sistem publikasi negatif, dengan mengandung unsur positif;

Menimbang, bahwa sistem publikasi negatif, dengan mengandung unsur positif berarti sertifikat merupakan alat bukti yang kuat namun keabsahannya dapat digugat oleh pihak lain dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat;

Menimbang, bahwa pembatalan suatu sertifikat melalui Peradilan Tata Usaha Negara, tidak semata-mata langsung menghapus hak keperdataan orang atas tanah tersebut. Pembatalan suatu sertifikat, adalah dikarenakan adanya kesalahan prosedural dalam penerbitan sertifikat;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan adanya kepemilikan, terlebih dahulu harus dinyatakan dalam suatu putusan perdata, bukan melalui putusan Tata Usaha Negara. Hal ini sejalan dengan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia urusan lingkup Peradilan Tata Usaha Negara no. 224/Td.TUN/X/1993 tanggal 14 Oktober 1993 perihal juklak, dijelaskan wewenang peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai prosedur penerbitan sertifikat tanah dan bukan kepemilikan atas tanah;

Menimbang, bahwa bukti TI-6, yaitu Putusan no. 168/K/TUN/2017, pada halaman 36 menyebutkan termohon Kasasi tidak mengumumkan data yuridis dan data fisik, dalam rangka penerbitan sertifikat aquo (Sertifikat Hak Guna Bangunan 35), sehingga termohon kasasi telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam menerbitkan KTUN;

Menimbang, bahwa pada bagian amar no.3 dan no.4 Putusan no. 168/K/TUN/2017 telah pula disebutkan sebagai berikut:

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 305/Desa Karang Tengah, tanggal perbitan sertipikat 19 Agustus 2014, Surat Ukur Nomor: 54/Karang Tengah/2014 tanggal 8 Mei 2014, seluas 55.963 M2 atas nama PT.

Hal. 58 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Sentul City Tbk., terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, sebatas tanah milik Para Penggugat seluas \pm 26.130 m²;

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat, setelah Para Penggugat memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana Permohonan Penggugat I No. Register 184/PH/2002 dan 1844/PH/2002 tertanggal 3 Juni 2002 yang masing-masing terletak di Kp. Ciburial Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk dapat diterbitkan suatu sertifikat yang menyatakan kepemilikan adalah seseorang, haruslah terlebih dahulu dinyatakan seseorang itu sebagai pemilik atas tanah. Untuk menyatakan seseorang sebagai pemilik atas tanah, jika kepemilikan tersebut mengandung sengketa kepemilikan, maka harus diselesaikan terlebih dahulu secara keperdataan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, pada pokoknya berpendapat bahwa Penggugat selaku pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Karang Tengah telah melakukan peralihan hak melalui jual beli dari para pemegang hak atas tanah terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan TI-12;

Menimbang, bahwa selanjutnya mejelis hakim akan mempertimbangkan tentang bukti Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 adalah akta jual beli no. 1.194/2002 tanggal 18 April 2002 luas 6.000m, bukti T.I-3 adalah akta jual beli no. 1.198/2002 tanggal 19 April 2002 luas 6.835m². jual beli tersebut dilakukan oleh Dede Hasan Sanjaya (Tergugat II) selaku penjual, dan Djoe Alex Ramli (Tergugat I) selaku pembeli;

Menimbang, bahwa dalam akta jual beli tersebut disebutkan alat bukti yang diajukan oleh Dede Hasan Sanjaya (Tergugat II) selaku penjual diantaranya adalah ...3) surat keterangan riwayat tanah, dan 5) legalisir C desa;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan bukti T.I-11 yaitu surat keterangan no. 973/09-pem tanggal 24 februari 2016, disebutkan bahwa "pemerintah Desa Karang Tengah hanya mempergunakan buku C Desa yang

Hal. 59 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



besar di kertas horizontal dan tidak pernah mempergunakan Buku C Desa kecil yang bertuliskan di kertas vertical dan Buku C Desa yang kecil dianggap tidak berlaku;

Menimbang, bahwa jika kemudian bukti ini dihubungkan dengan bukti P-43, yaitu surat keterangan Kepala Desa Karang Tengah no. 973/87-pem tanggal 17 September 2019, disebutkan bahwa "Kantor Desa Karang Tengah memiliki 2 Buku Letter C Desa, yaitu yang lama (vertical) dan yang baru (horizontal). Buku C Desa baru (horizontal) merupakan salinan dari Buku C Desa Lama (Vertikal);

Menimbang, bahwa dengan demikian kedua buku C desa tersebut, baik yang lama dan yang baru masih dipergunakan, dan buku C Desa yang baru haruslah menjadikan buku C desa yang lama sebagai acuan, dan bukan sebaliknya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, jual beli yang dilakukan oleh Dede Hasan Sanjaya (Tergugat II) selaku penjual, dan Djoe Alex Ramli (Tergugat I) selaku pembeli sebagaimana yang termaksud dalam bukti T.I-1, dan T.I-3, tidak menjadikan kedua buku C desa tersebut sebagai acuan sebagai asal kepemilikan atas tanah yang menjadi objek jual beli;

Menimbang, bahwa bukti TI-10 yaitu Surat Keterangan Kepala Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor No.973/31-Pem. yang menyatakan sebagai berikut:

- 4) Bahwa penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut telah dilakukan tanpa adanya pengukuran yang melibatkan Pemerintah Desa Karang Tengah dan juga tanpa adanya pengumuman yang disampaikan ke Kantor Desa Karang Tengah oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
- 5) Bahwa kepala desa karang tengah tidak pernah mengeluarkan dan menandatangani surat apapun berkaitan dengan permohonan sertipikat tersebut sejak adanya surat permohonan pemblokiran dari POLRES Bogor tanggal 15 April 2014 Nomor: B/349/IV/2014/Reskrim;
- 6) Bahwa berkaitan dengan surat pelepasan hak (SPH) yang menjadi salah satu dasar terbitnya sertipikat tersebut perlu dijelaskan sebagai berikut:
 - n. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 127/PHT/BS/IX/2000 atas nama Abdul Salam seluas : 1.453 M², Persil 28 DI
Penjelasan: setelah diadakannya penelitian di lapangan bahwa lokasi yang dimaksud adalah diluar HGB 305, **lokasi HGB 305 adalah Persil 27 D.I.**;
 - o. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 212/PHT/SC/II/2008 atas nama Mumu B. Ma'mun seluas 655 M², Persil: 27 D.I.;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Mumu B.Ma'mun) Sdr Mumu B. Ma'mun tidak memiliki tanah di lokasi HGB 305, dan tidak pernah menjual tanah kepada PT. Sentul City, Tbk;
 - p. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 211/PHT/SC/IX/2000 atas nama Mumu B. Ma'mun seluas : 301 M², Persil : 27 D.I.;

Hal. 60 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Mumu B. Ma'mun) Sdr Mumu B. Ma'mun tidak memiliki tanah di lokasi HGB 305, dan tidak pernah menjual tanah kepada PT. Sentul City, Tbk;
- q. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 43/PHT/SC/V/2000 atas nama Khoerudin B. Saoed/Ara Saoed/Ipit B. Ara seluas : 235 M².
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Khoerudin B. Saoed) dan penelitian di lapangan bahwa lokasi tanah diluar HGB 306;
- r. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor : 116/PHT/BS/IV/2002 atas nama Saepuluh B. Adhar seluas : 1.428 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Saepuluh B. Adhar) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Saepuluh B. Adhar bahwa lokasi tanah diluar HGB 305;
- s. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 213/PHT/SC/V/2008 atas nama H. Abdul Kodir seluas: 1.797 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (ahli waris H. Abdul Kodir) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris H. Abdul Kodir, lokasi tanah tersebut pada saat ini adalah di miliki oleh Firdaus/H. Oman;
- t. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 175/PHT/BS/IX/2000 atas nama Kadir B, Emad seluas: 188 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Kadir B. Emad) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Kadir B. Emad lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;
- u. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 44/PHT/BS/IX/2000 atas nama Kadir B, Emad seluas: 1.428 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Kadir B. Emad) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Kadir B. Emad lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;
- v. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 132/PHT/BS/IX/2000 atas nama Misnandi Ali seluas: 881 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Misnandi Ali) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ahli Waris Misnandi Ali lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;
- w. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 214/PHT/BS/II/2008 atas nama Udin B. Toha seluas : 276 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Udin B, Toha) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Udin B. Toha lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;
- x. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 230/PHT/BS/IX/2000 atas nama Madtawi seluas : 266 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Madtawi) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Madtawi lokasi tanah tersebut adalah diluar HGB 305;
- y. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 129/PHT/BS/IX/2000 atas nama H. Abdul Kodir seluas: 1.396 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (ahli waris H.Abdul Kodir) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk

Hal. 61 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- batas-batasnya oleh Ahli Waris H. Abdul Kodir, lokasi tanah tersebut pada saat ini adalah di miliki oleh Firdaus/H. Oman;
- z. Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor: 73/PHT/BS/V/2000 atas nama Ajum B. Tohi seluas: 1.292 M²;
Penjelasan: setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Ajum B. Tohi) dan penelitian di lapangan serta ditunjuk batas-batasnya oleh Ajum B. Tohi bahwa benar Ajum B. Tohi menjual seluas 120 M² bukan luasan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa bukti tersebut adalah surat keterangan dari Kepala desa tentang letak lokasi SPH;
- Bahwa jika bukti tersebut dihubungkan dengan bukti P-2, yaitu buku C No. 814 milik Abdul Salam, ternyata, tanah milik Abdul Salam terletak di Persil 27/28 D.I;
- Bahwa jika dihubungkan dengan Peta Bidang Tanah No. 316/ 2004 (bukti P-7) ternyata tanah tersebut masuk ke dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 35);
- Bahwa yang menentukan secara pasti titik lokasi mana yang berada dalam areal Sertifikat Hak Guna Bangunan 35 adalah berdasarkan peta plotting, bukan hanya dari keterangan saksi, sehingga seharusnya Kepala Desa juga merujuk kepada Peta Plotting Desa Karang Tengah yang sudah ada sejak dahulu;
- Bahwa Peta Bidang Tanah No. 316/ 2004 tersebut, telah diambil dari Peta bidang tanah sebelumnya yaitu Peta Bidang Tanah No. 1029/2001 tanggal 30 Desember 2001, dan keberadaan peta bidang tanah tersebut telah diakui, diketahui dan dijadikan dasar oleh Kepala Desa sebelumnya;
- Bahwa Kepala desa Karang Tengah juga harus menjadikan buku C Desa sebagai pedoman awal dalam menentukan letak, status hak atas tanah, tidak hanya dengan pernyataan sepihak dari orang-rang yang menyatakan memiliki hak saja, tapi harus diuji dengan bukti lain yang ada, seperti buku C Desa dan peta bidang tanah. Dan kepala desa juga tidak berhak menyatakan kepemilikan hak atas suatu tanah kepada orang lain;

Menimbang, bahwa terhadap bukti TI-11, yaitu Surat Keterangan no. 973/09-Pem, tanggal 24 Februari 2016, menyebutkan dari dahulu sampai saat ini Pemerintah Desa Karang Tengah hanya mempergunakan Buku C Desa

Hal. 62 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Besar di kertas Horizontal, dan tidak pernah mempergunakan buku C Desa Kecil yang bertuliskan di kertas vertical, dan buku C Desa Kecil dianggap tidak berlaku;

Menimbang, bahwa bukti ini harus dibandingkan dengan bukti P-43, yaitu Surat Keterangan no. 973/87-Pem, tanggal 17 September 2019, menyebutkan: **di Kantor Desa Karang Tengah memiliki 2 Buku C Desa sebagai berikut:**

1. Memakai huruf vertical (C Desa Lama);
2. Memakai huruf Horizontal (C Desa Baru);

Buku C Desa Horizontal (baru) merupakan salinan dari buku C Desa Vertikal (lama);

Menimbang, bahwa terhadap bukti ini, majelis hakim berkesimpulan bahwa ada 2 buku C Desa, yang lama dan yang baru, buku C desa lama menjadi patokan bagi buku C desa yang baru;

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II adalah buku C Desa baru, sebagai berikut, yang tidak berpatokan pada buku C desa lama;

Menimbang, bahwa dari bukti TTII-1 s/d TTII-5, dapat disimpulkan bahwa Tergugat I, memperoleh tanah tersebut dari Tergugat II, berdasarkan jual beli dari Girik 1661, seluas 6.000m², dan 6835m², yang ada di persil 27 II. Jual beli a.n. Tergugat I tersebut kemudian dicatat kedalam buku C Desa no. 1935. Luas keseluruhannya menjadi 12.835m²;

Menimbang, bahwa dari bukti TT.II-2, terbukti bahwa tanah milik Tergugat II, berasal dari jual beli dengan C desa nomor 814 seluas 2000m, 3500m, 2000m, C desa **1085a seluas 3500m**, dan C desa no 531 seluas 531m. sehingga luas keseluruhannya menjadi 14.500m². Dalam hal ini majelis hakim berkesimpulan ada kelebihan tanah yang dicatat dalam C desa tersebut, yang berbeda dengan C desa yang lama;

Menimbang, bahwa buku C desa no. 1085a atas nama Suryaman, disebutkan, bahwa tanah tersebut dibeli dari C nomor 814;

Menimbang, bahwa bukti TT.II-4 yaitu buku C no. 814 atas nama Sholeh Idris, didalamnya tertera luas tanah seluas 11.000m² jual beli ke C no. 1085a dan Jual beli ke C no. 1661;

Menimbang, bahwa dalam bukti TT.II-4 tersebut disimpulkan tidak terlihat jelas luas tanah yang dijual ke C 1085a;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan ke tempat lokasi objek perkara, dan pada saat pemeriksaan tersebut, telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek perkara tersebut ditumbuhi oleh tanaman bambu, pohon-pohonan lain;
- Bahwa tidak ada yang tinggal di dalam lokasi tanah tersebut;
- Bahwa objek perkara tersebut diakui oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- bahwa tanah objek perkara berada di areal Sertifikat Hak Guna Bangunan 35/karang tengah;
- bahwa objek lokasi tidak dihuni secara langsung oleh para pihak, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan keharusan menggugat pihak yang menguasai objek perkara, menjadi tidak beralasan;
- bahwa buku C Desa di Desa Karang Tengah ada 2, buku lama dan buku baru;
- bahwa catatan jual beli/asal perolehan tanah Tergugat II kepada Tergugat I, dicatat dalam buku C Desa Baru;
- bahwa pencatatan jual beli tersebut tidak sesuai dengan buku C desa lama;
- bahwa peralihan hak atas tanah kepada Penggugat, telah dilakukan dan tercatat dalam buku C desa lama, sebanyak 9 SPH. Sedangkan peralihan hak atas tanah kepada Tergugat II tidak tercatat dalam buku C desa lama, melainkan dalam buku C desa baru, dan luasan tanahnya juga tidak sesuai;
- bahwa seharusnya dalam membuat catatan peralihan hak atas tanah, buku C Desa baru menjadikan buku C desa lama sebagai patokan, namun hal ini tidak dilakukan;
- bahwa Penggugat mendapatkan tanah dari Abdul Salam, dan Abdul Salam mendapatkannya dari Soleh bin Idris, seluas 26.087 m²;
- bahwa luas ini hampir sama dengan luasan bidang tanah sebagaimana yang tertera dalam putusan no. 158/G/2015/PTUN-BDG, yaitu \pm 26.130 m²;

Hal. 64 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut majelis hakim berkesimpulan, bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat kepada pemilik lahan sebagaimana yang dimaksud dalam ke-9 SPH tersebut, telah dilaksanakan secara sah;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tersebut telah dilakukan secara sah menurut hukum, maka patutlah dinyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik tanah terperkara, dan pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah tersebut adalah milik Penggugat, maka penguasaan Tergugat I dan II atas tanah tersebut dapatlah disebut sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah terperkara, maka Tergugat II tidak dapat melakukan jual beli tanah kepada Tergugat I. dengan demikian Akta Jual Beli No. 1.194/2002 tanggal 18 April 2002 dan Akta Jual Beli No. 1.198/2002 tanggal 19 April 2002 haruslah dinyatakan tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas tanah, maka Para Tergugat dan orang lain yang mendapat hak atau kuasa darinya, agar mengosongkan dan mengembalikan tanah-tanah tersebut seperti keadaan semula kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat membebani Tergugat pembayaran ganti rugi, haruslah ada kerugian riil dan nyata yang dialami oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Mei 1980 No. 550/K/SIP/1979 yang menyatakan tuntutan ganti kerugian yang tidak disertai dengan perincian mengenai ganti rugi yang dituntut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Penggugat tidak mampu membuktikan nilai kerugiannya secara nyata maka, tuntutan ganti rugi, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat I, maka dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, jika tidak menyerahkan adalah patut untuk dibebani membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79 K/SIP/1972;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 1971 putusan *uitvoerbaar bij vooraad* dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Hal. 65 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



- a. ada surat otentik atau tulisan tangan (*handshift*) yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- b. ada putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (*inkracht gewisde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungan dengan gugatan yang bersangkutan;
- c. ada gugatan provisionil yang dikabulkan;
- d. dalam sengketa mengenai *bezitrecht*;

Menimbang, bahwa majelis hakim tidak menemukan alasan-alasan agar dapat dijatuhi sita dan putusan serta merta sebagaimana yang disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 1971, maka petitum terhadap hal ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena kedudukan para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III adalah sebagai pihak yang sekedar mengetahui tentang perkara ini, dan kemudian melanjutkan tugasnya berkaitan dengan perkara ini, maka adalah patut memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian patut dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan dalam petitum no. 2, 3, 4, 5, 6, dan sebagian petitum no. 7, serta menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan tuntutan rekonvensi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki tanah seluas 12.835 M2 sejak tahun 2002 yang diperoleh dari Tergugat II Konvensi, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.1.194/2002 tanggal 18 April 2002 dan Akta Jual Beli (AJB) No.1.198/2002 tanggal 19 April 2002. Tanah tersebut terletak di Desa Karang Tengah Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor;
2. Bahwa tanah yang diperoleh Penggugat Rekonvensi masih dikuasai sampai saat ini, dengan cara ditanami palawija dan kebun sengon,
3. Bahwa pada bulan November tahun 2013 Tergugat Rekonvensi melakukan pengrusakan atas tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan cara membulldozer sehingga mengakibatkan ratusan tanaman sengon yang Penggugat Rekonvensi tanam roboh;

Hal. 66 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



4. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat Rekonvensi bersama dengan pihak pihak lain yang menguasai tanah sengketa mengajukan gugatan Kepengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
5. Bahwa perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berdasarkan putusan sebagai berikut :
 - a. Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016;
 - b. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016;
 - c. Mahkamah Agung dengan putusannya No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan rekonvensi ini sudah dipertimbangkan pada pokok perkara, dan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi sudah dinyatakan sebagai pemilik atas tanah tersebut, maka gugatan ini menjadi tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian, dinyatakan menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi I dan II untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Hakim anggota I telah menyampaikan *dissenting opinion* sebagai berikut:

Adapun **Pendapat berbeda (*Dissenting Opinion*)** Hakim Anggota I adalah sebagai berikut:

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa untuk menentukan Objek Sengketa yang didalilkan oleh Penggugat benar merupakan hak Penggugat karena telah dirugikan kepentingannya oleh Para Tergugat, akan tetapi Penggugat juga harus cermat dalam menentukan dengan cermat dan jelas objek sengketa, sehingga dalil Penggugat tersebut harus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang menjadi dasar hubungan hukum dengan dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke ground*) yang terjadi dalam hubungan hukum perkara aquo;

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I tidak sependapat dengan pendapat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Cbi, karena dalil-dalil Penggugat sepanjang mengenai obyek sengketa tersebut tidak jelas, dimana dasar fakta atau peristiwa yang

Hal. 67 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



menjadi dasar *posita* yang didalilkan Pengugat bertentangan dengan *petitum* gugatan Penggugat, dengan alasan sebagai berikut;

1. Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No 305/Desa Karang Tengah, sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam gugatan ternyata telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019, Dengan demikian Hakim Anggota I berpendapat jika sebenarnya Penggugat sudah tidak mempunyai dasar hukum kepemilikan tanah sebagaimana yang diajukan dalam gugatan a quo ke pengadilan negeri.
2. Menimbang, bahwa dalam Posita ke-3 gugatan Penggugat mendalilkan telah memperoleh hak atas tanah sebagian berdasarkan surat pelepasan hak atas tanah dari :
 - 1) SPH No : 592.3/128/ PHT/ BS/V/ 2000 Tgl. 15 Mei 2000, seluas : 26.087 m², a/n Abdul Salam;
 - 2) SPH No.592.3/73/ PHT/BS /V/ 2000, Tgl. 15 Mei 2000, seluas: 2.325 m², C.1773, a/n Ajum Bin Tohi;
 - 3) SPH No.592.3/158/ PHT/ BS/IX/2000, seluas: 426 m², a/n H. Turmuji B. H. Kamil;
 - 4) SPH No.592.3/ 176/ PHT/ BS/IX/2000, seluas: 800 m², a/n Nada B. Sugandi;
 - 5) SPH No.592.3/80/ PHT/BS/ V/2000, Tgl. 13 Mei 2000 seluas : 759 m², a/n Khalil Bin H. Samsudin /Acih Bin Kasim;
 - 6) SPH No.592.3/129/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 26 September 2000, seluas : 1.825 m², a/n H. Kodir Bin Ahi;
 - 7) SPH No.592.3/ 174/ PHT/ BS/IV/2000, Tgl. 26 September 2000, seluas: 252 m², a/n Idin Dohir;
 - 8) SPH No.592.3/130/ PHT/ BS/IX/2000, Tgl. 29 September 2000, seluas : 429 m², a/n Kadir Bin Emad;
 - 9) SPH No.592.3/116 /PHT/ BS/IV/2002, seluas 2.241 m², a/n Saepulloh Bin Adhar;

Yang jumlah keseluruhannya ± 35.180 m²;

Menimbang, bahwa pada gugatan Penggugat Posita-7 menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II melakukan jual beli atas sebagian areal tanah milik

Hal. 68 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Penggugat seluas $\pm 12.835 \text{ m}^2$ sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No: 1.914/2002 tertanggal 18 April 2002 yang dilakukan di PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Petitum ke-4 gugatan Penguat mohon agar Majelis Hakim menetapkan bahwa Penguat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 55.963 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Karang Tengah;

Menimbang bahwa, dari uraian diatas, Hakim Anggota I berpendapat jika Penguat tidak konsisten terkait mana sebenarnya yang menjadi objek sengketa, apakah tanah yang seluas $\pm 35.180 \text{ m}^2$ sebagaimana dalam Posita ke-3 Gugatan atau seluas $\pm 12.835 \text{ m}^2$ sebagaimana dalam Posita ke-7 Gugatan atau seluas $\pm 55.963 \text{ m}^2$ sebagaimana dalam Petitum ke-4 Gugatan Penguat,

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Hakim Anggota I berpendapat terhadap gugatan Penguat memiliki cacat formil sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Amar Putusan menurut pendapat Hakim Anggota I adalah sebagai berikut;

1. Menyatakan gugatan Penguat tidak dapat diterima (*Niets Ontvankelijkke verklaard*);
2. Menghukum Penguat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka selanjutnya putusan ini akan dijatuhkan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa dengan demikian haruslah dinyatakan Penguat mampu membuktikan dalil gugatannya, sehingga Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai pihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, pasal-pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

Hal. 69 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli beritikad baik;
3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 55.963 \text{ M}^2$ yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Karang Tengah;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 1.194/2002 tanggal 18 April 2002 dan Akta Jual Beli No. 1.198/2002 tanggal 19 April 2002 tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat dan orang lain yang mendapat hak atau kuasa darinya, agar mengosongkan dan mengembalikan tanah-tanah tersebut seperti keadaan semula kepada Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat apabila lalai memenuhi putusan perkara ini sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.776.000,00 (empat juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

1. Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya
2. Menetapkan biaya dalam perkara ini nihil;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Rabu, tanggal 13 November 2019, oleh kami TIRA TIRTONA, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, BEN RONALD P. SITUMORANG, S.H., M.H., dan NI LUH SUKMARINI, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 21 November 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dibantu TEUKU UMAR, S.H., M.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat II ataupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Hal. 70 dari 71 halaman Putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN Cbi



BEN RONALD P. SITUMORANG, S.H, M.H TIRA TIRTONA, S.H, M.Hum

NI LUH SUKMARINI, S.H, M.H

PANITERA PENGANTI

TEUKU UMAR, S.H, M.H

Biaya-biaya :	
Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp. 3.600.000,-
Biaya PS	: Rp. 1.000.000,-
PNBP PS	: Rp. 10.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Meterai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 4.776.000,-