



PUTUSAN

Nomor 135/Pdt.G/2022/PN Bgr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BELINDA PURWANTO, bertempat tinggal di Jl. Mayor Oking No. II A Rt.004 Rw.005, Kelurahan Cibogor, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yayan Asmara, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat dan Konsultan Hukum dari Feit & Co, Attorney At Law, beralamat di Menteng Square, Tower A, Unit TA, Lt 22/15 (Soho), Jl. Matraman No.30E, Kenari, Senen, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 4 September 2022.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

I. Drs. ALI NASSER ASRY, bertempat tinggal di Jl. Antara No. 88 Rt. 03 Rw. 09, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, diwakili oleh istrinya bernama **ISTANAWATI ASRY ANDI GANI** bertempat tinggal di Jl. Antara No. 88 Rt. 03 Rw. 09, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, sebagai Wali Pengampuh berdasarkan Penetapan Nomor 502/Pdt.P/2022/PN Bks tanggal 3 November 2022.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yuliani Soekardjo, S.H., M.H, Advokat pada law office Y. Soekardjo yang beralamat di Graha Mustika Ratu Lantai 5 Jalan Gatot Subroto Kav 74-75 Jakarta

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

II. **AINAWA NASERU ASRY** bertempat tinggal di Jl. Antara No. 88 Rt. 03 Rw. 09, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi.

Dalam hal ini dilanjutkan oleh Ahli Warisnya **RISNAWITA AINAWA ASRY** bertempat tinggal di Jl. Antara No. 88 Rt. 03 Rw. 09, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 3275-KM-22102019-0020 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi tanggal 24 Oktober 2019.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yuliani Soekardjo, S.H., M.H, Advokat pada law office Y. Soekardjo yang beralamat di Graha Mustika Ratu Lantai 5 Jalan Gatot Subroto Kav 74-75 Jakarta 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

III. **ELLA NARULITA ASRY**, bertempat tinggal di Jl. Antara No. 88 Rt. 03 Rw. 09, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. H. Boediono Djajoesman, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor ND Solicitor (Counsellor & Attorney at Law), beralamat di Jalan Bonang No.23 Menteng, Jakarta Pusat - 10320, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 10 Oktober 2022.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.

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

IV. **PPAT ELLIZA ASMAWEL, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. Dokter Saharjo No. 105 E, Rt. 01 Rw. 01, Kel. Tebet Barat, Tebet, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

V. **NOTARIS HUSNA DARWIS**, bertempat tinggal di Jl. Jend. Sudirman No.50, Kelurahan Sempur, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

VI **KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, tempat kedudukan Jl. Ahmad Yani No. 41, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Muktamar Halomoan R, M.Si, dan kawan-kawan, kesemuanya dari Badan Pertanahan Kota Bogor yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Bogor Jl. A.Yani No.41 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2022.

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 16 September 2022 dalam Register Nomor 135/Pdt.G/2022/PN Bgr telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POSITA

HUBUNGAN HUKUM (RECHTSBETREKKINGEN) ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT semasa hidupnya memiliki hubungan perkawinan yang sah dengan SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) yang telah meninggal dunia di Bogor pada tanggal 15 Maret 2015 berdasarkan Kutipan Akta Kematian tanggal 27 Maret 2015 No. 00100/KMT-WNI/2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bogor, sehingga saat ini PENGGUGAT adalah salah satu Ahli Waris dari SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) sebagaimana Akta Keterangan Hak Waris Waris No. 48 tertanggal 19 Juni 2015 yang dibuat di hadapan Nitra Reza S.H., M.kn Notaris di Bogor;
2. Bahwa semasa hidupnya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dan PENGGUGAT bersama-sama memiliki usaha di bidang furniture dan seiring berjalannya waktu dalam menjalankan usaha tersebut PENGGUGAT bersama-sama suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) memiliki hasil usaha berupa aset-aset harta bersama yang diantaranya sebagai berikut :
 - a. Sebidang tanah milik Nomor 77/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Loji, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-9-1987), Nomor 10993/1987 seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) (d/h tercatat atas nama Sofiyan R.), menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor (Selanjutnya disebut "**SHM No. 77/Loji**");
 - b. Sebidang tanah milik Nomor 78/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, setempat dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-9-1987), Nomor 10994/1987 seluas 1.710 m² (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) tercatat atas nama Sofiyan R., menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor (Selanjutnya disebut "**SHM No. 78/Loji**");
 - c. Sebidang tanah milik Nomor 79/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, setempat dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan

Halaman 4 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.

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)



dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-09-1987), Nomor 10992/1987 seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Sofiyon R., menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor (Selanjutnya disebut "**SHM No. 79/Loji**");

- d. Sebidang tanah milik Nomor 80/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu 10991/1987 seluas 1.690 m² (seribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat atas nama Sofiyon R, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor (Selanjutnya disebut "**SHM No. 80/Loji**");

Untuk selanjutnya SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji disebut "**Objek Sengketa**"

3. Bahwa kemudian berjalannya waktu, kondisi usaha furniture PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) tidak stabil, PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) tidak dapat menjalankan usaha furniturnya dengan baik karena kesehatan SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) menurun dan mulai mengalami sakit berkepanjangan bahkan ada beberapa hutang dan/atau fasilitas kredit/pinjaman usahanya yang saat itu telah jatuh tempo;
4. Bahwa kemudian atas kesulitan yang dialami PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) tersebut, TERGUGAT I menawarkan pinjaman dana kepada PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) agar usaha furniturnya dapat kembali berjalan serta dapat melunasi beberapa hutang dan/atau fasilitas kredit/pinjaman yang saat itu telah jatuh tempo. Dan setelah itu PENGGUGAT bersama suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dan TERGUGAT I merundingkan dan mendiskusikan penawaran yang diajukan tersebut, pada akhirnya TERGUGAT I sepakat untuk memberikan pinjaman dana tersebut yang

Halaman 5 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



kemudian dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 2 tanggal 3 Agustus 2002 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV yang pada pokoknya berisi pengakuan hutang antara PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) selaku Debitur dengan TERGUGAT I selaku Kreditur yang juga mengatur jangka waktu pengembalian dana pinjaman ("**APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002**");

5. Bahwa kesepakatan nilai pinjaman dana yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT total senilai **Rp. 700.000.000,-** (*tujuh ratus juta rupiah*) namun pinjaman tersebut dipotong biaya-biaya oleh TERGUGAT I sebagai berikut:

- a. Biaya Administrasi sebesar **Rp. 70.000.000,-** (*tujuh puluh juta rupiah*);
- b. Biaya Fee sebesar **Rp 35.000.000,-** (*tiga puluh lima juta rupiah*);
- c. Biaya Bunga untuk Bulan I sebesar **Rp. 35.000.000,-** (*tiga puluh lima juta rupiah*);

Sehingga total riil pinjaman dana yang diterima PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) pada saat itu adalah sebesar **Rp. 560.000.000,-** (*lim ratus enam puluh juta rupiah*) yang digunakan untuk pembayaran pelunasan beberapa pinjaman usaha kepada beberapa pihak dan untuk keperluan pribadi PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm);

6. Bahwa selain kesepakatan pemberian pinjaman dana tersebut, PENGGUGAT bersama suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dan TERGUGAT I sepakat bahwa untuk menjamin pembayaran kembali PENGGUGAT dan SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) menyerahkan buku-buku sertifikat **SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji** kepada TERGUGAT I;

7. Bahwa karena kondisi PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) yang saat itu terus menerus lemah secara finansial maka, dari nilai dana pinjaman senilai **Rp. 700.000.000,-** (*tujuh ratus juta rupiah*) yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm), PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) hanya dapat melakukan cicilan pembayaran total sebesar Rp 325.000.000,- yang dibayar secara mencicil dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 6 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a.	Tanggal 05 Februari 2003 Pembayaran sebesar	Rp 35.000.000,-
b.	Tanggal 02 Mei 2003 Pembayaran sebesar	Rp 5.000.000,-
c.	Tanggal 14 Mei 2003 Pembayaran sebesar	Rp 30.000.000,-
d.	Tanggal 06 Juni 2003 Pembayaran sebesar	Rp 72.500.000,-
e.	Tanggal 25 Juni 2003 Pembayaran sebesar	Rp 22.500.000,-
f.	Tanggal 08 Agustus 2003 Pembayaran sebesar	Rp 10.000.000,-
g.	Tanggal 26 Agustus 2003 Pembayaran sebesar	Rp 10.000.000,-
h.	Tambah Administrasi + Bunga + Fee	<u>Rp 140.000.000,- +</u>
	<u>TOTAL</u>	Rp325.000.000,-

maka **siswa kewajiban pembayaran** PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) kepada TERGUGAT I adalah Rp. 700.000.000 - Rp 325.000.000 = **Rp 375.000.000,-**

8. Bahwa oleh karena kondisi PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) yang saat itu tidak dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT I dan saat itu tidak memiliki posisi tawar yang seimbang serta ketidak-mengertiannya terhadap hukum, TERGUGAT I **tanpa itikad baik, membujuk dan** meminta PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) untuk menandatangani dokumen-dokumen hukum yang telah **dipersiapkan secara sepihak oleh TERGUGAT IV atas perintah dari TERGUGAT I,** tanpa diberi kesempatan untuk mempelajari terlebih dahulu dan mendiskusikannya dengan pihak lain yang mengerti tentang hukum atas implementasi terhadap dokumen-dokumen yang dibuat oleh TERGUGAT IV, sehingga membuat PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) tidak paham dan/atau mengerti apa maksud isi dan fungsi dari dokumen-dokumen tersebut, yaitu sebagai berikut:

- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 3 Desember 2003 (**"Surat Kuasa No. 3"**);
- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 4 tanggal 3 Desember 2003 (**"Surat Kuasa No. 4"**);
- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 5 tanggal 3 Desember 2003; (**"Surat Kuasa No. 5"**) dan;
- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 6 tanggal 3 Desember 2003 (**"Surat Kuasa No.6"**).

Halaman 7 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 diatas pada pokoknya memuat mengenai pemberian kuasa oleh PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) kepada TERGUGAT I untuk melakukan proses pengalihan dan/atau balik nama SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji menjadi atas nama pemilik yang baru **yang dapat ditentukan sepihak** oleh TERGUGAT I;

9. Bahwa ternyata dengan **itikad tidak baik dan tanpa diketahui** PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm), TERGUGAT I melakukan pengalihan hak SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji dengan cara menggunakan Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 untuk melakukan jual-beli atas aset-aset milik PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan bantuan TERGUGAT V yaitu sebagai berikut:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 181/2003 tanggal 17 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V yang pokoknya berisi jual beli SHM No.77/Loji antara TERGUGAT I selaku “Kuasa Jual” dengan TERGUGAT II yang ternyata adalah **Isteri** TERGUGAT I dan kemudian dilakukan balik nama oleh TURUT TERGUGAT menjadi milik TERGUGAT II (“**AJB 181/2003**”);
 - b. Akta Jual Beli Nomor 182/2003 tanggal 17 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V yang pokoknya berisi jual beli SHM No. 78/Loji antara TERGUGAT I selaku “Kuasa Jual” dengan TERGUGAT II yang ternyata adalah **Isteri** TERGUGAT I dan kemudian dilakukan balik nama oleh TURUT TERGUGAT menjadi milik TERGUGAT II (“**AJB 182/2003**”);
 - c. Akta Jual Beli Nomor 183/2003 tanggal 21 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V yang pokoknya berisi jual beli SHM No. 79/Loji antara TERGUGAT I selaku “Kuasa Jual” dengan TERGUGAT III yang ternyata adalah **Anak Kandung** TERGUGAT I dan kemudian dilakukan balik nama oleh TURUT TERGUGAT menjadi milik TERGUGAT III (“**AJB 183/2003**”);



- d. Akta Jual Beli Nomor 184/2003 tanggal 21 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V yang pokoknya berisi jual beli SHM No. 80/Loji antara TERGUGAT I selaku “Kuasa Jual” dengan TERGUGAT III yang ternyata adalah **Anak Kandung** TERGUGAT I dan kemudian dilakukan balik nama oleh TURUT TERGUGAT menjadi milik TERGUGAT III (“**AJB 184/2003**”);

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

PENJAMINAN HARTA TIDAK BERGERAK, HARUS DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN UU HAK TANGGUNGAN AGAR MEMILIKI KEKUATAN EKSEKUTORIAL

10. Bahwa **penjaminan Harta Tidak Bergerak**, Objek Sengketa kepada TERGUGAT I untuk jaminan pelunasan pembayaran kembali atas pinjaman yang telah diberikan kepada PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm), maka harus di implementasikan dengan menggunakan “**Instrumen Hukum**” berupa pembebanan Hak Tanggungan pada SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji yaitu dengan menandatangani dokumen salah satu diantaranya Akta Pemberian Hak Tanggungan (“**APHT**”) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat (“**PPAT**”), sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UU Hak Tanggungan**”) yaitu:

Pasal 1 ayat (1) menyatakan:

*“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, **adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah** sebagaimana dimaksud dalam UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, **untuk pelunasan utang tertentu**, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”;*

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Pasal 1 ayat (5) menyatakan:

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”.

11. Bahwa dari pemaparan hukum diatas, dapat kita pahami bersama bahwa penjaminan berupa Objek Sengketa terhadap pelunasan pinjaman PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) kepada TERGUGAT I, maka **“Instrumen Hukum”** yang melekat padanya adalah penandatanganan **APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002 yang harus** dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT setempat, **BUKAN** justru dibuatkan Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6, terlebih Surat Kuasa tersebut kemudian digunakan secara melawan hukum untuk pengalihan hak menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003;

TERGUGAT I MENGGUNAKAN SEPIHAK SURAT KUASA NO. 3, SURAT KUASA NO. 4, SURAT KUASA NO. 5 DAN SURAT KUASA NO. 6 SERTA JUAL BELI ATAS SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji TIDAK DILAKSANAKAN DENGAN ITIKAD BAIK.

12. Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan diatas, TERGUGAT I dengan segala tipu dayanya membujuk PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) untuk menandatangani Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 beserta dokumen pendukung yang PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) sendiri tidak paham dan tidak mengetahui apa maksud isi dan fungsi dokumen yang diberikan oleh TERGUGAT I untuk ditandatangani oleh PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm);
13. Bahwa, PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dari semula hingga saat ini tidak bermiat untuk menjual tanah dan bangunan Objek Sengketa, PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) hanya bermiat meminjam uang untuk kelangsungan usaha dan pengobatan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm), namun karena PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) pada saat itu

Halaman 10 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



sedang dalam kondisi keuangan yang tidak stabil, maka TERGUGAT I menawarkan pinjaman dana kepada PENGGUGAT dengan syarat menyerahkan jaminan buku-buku sertifikat SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji kepada TERGUGAT I. Namun ternyata, TERGUGAT I memiliki maksud dan tujuan lain yaitu untuk mengambil secara melawan hukum Objek Sengketa milik atas nama PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) sesuai SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji;

14. Bahwa, pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut yang didasarkan pada dokumen berupa APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 kemudian digunakan secara melawan hukum untuk pengalihan hak menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003, yang dilakukan dengan sangat tidak layak, tidak memenuhi **AZAS KEBIASAAN DAN ASAS KEPATUTAN**, karena pengalihan tersebut didasari oleh tindakan tipu daya, bujuk rayu dan paksaan dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm);
15. Bahwa sebagaimana ketentuan **Pasal 1320 “KUHPerdata”** terdapat 4 (empat) syarat sah perjanjian, yaitu:
 - a. **Adanya kesepakatan;**
 - b. *Adanya kecakapan bagi para pihak yang membuatnya;*
 - c. *Adanya pokok persoalan tertentu;*
 - d. **Adanya sebab yang halal/diperbolehkan oleh undang-undang.**
16. Bahwa dari keempat syarat tersebut, Perjanjian antara PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan TERGUGAT I, tidak memenuhi **syarat pertama yang merupakan Syarat Subyektif** yaitu kesepakatan dalam APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 yang kemudian digunakan secara melawan hukum untuk pengalihan hak dengan menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003. Kesepakatan tersebut cacat secara hukum dikarenakan



adanya paksaan (**Dwang**) yang sengaja dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm);

17. Bahwa sebagaimana ketentuan **Pasal 1324** KUHPerdata menyatakan: *“Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan”*.
18. Bahwa cacat kata sepakat dalam perjanjian ini, terjadi dikarenakan adanya paksaan atau tipu daya yang sengaja dilakukan oleh TERGUGAT I, yang mana hal ini dapat dibuktikan dengan TERGUGAT I memanfaatkan kondisi keuangan PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) yang lemah, tidak memiliki posisi tawar yang seimbang dikarenakan sangat membutuhkan dana untuk melakukan pengobatan SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dan pelunasan hutang usaha furniturnya;
19. Bahwa TERGUGAT I menyatakan kepada PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm), penandatanganan dokumen APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002 adalah langkah untuk mendapatkan pemberian pinjaman dana dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) namun, dikarenakan PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) gagal menyelesaikan ketentuan yang dipersyaratkan dalam APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, TERGUGAT I **dengan itikad tidak baik** meminta PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) menandatangani Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 dengan tujuan mengalihkan Objek Sengketa dengan melawan hukum;
20. Bahwa selain yang disebutkan diatas, cacat dalam kesepakatan tersebut juga terjadi dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan keunggulan ekonomi (**Misbruik**) yang sengaja dilakukan oleh TERGUGAT I, sebagai berikut:

Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



- a. PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) tidak memiliki posisi tawar yang seimbang dikarenakan PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) sangat membutuhkan dana untuk melakukan pengobatan SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dan pelunasan hutang usaha furniturnya;
 - b. TERGUGAT I memanfaatkan kondisi PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) yang sangat membutuhkan dana, sehingga TERGUGAT I mengiming-imingi PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan janji-janji hingga akhirnya PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) percaya dan mengikuti semua saran dari TERGUGAT I;
 - c. Kondisi PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) yang lemah ini, dimanfaatkan oleh TERGUGAT I untuk mencari keuntungan yang terlalu berlebihan, dengan melakukan pengalihan hak atas Objek Sengketa milik atas nama PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
20. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum penjaminan atas harta tidak bergerak berupa tanah dan bangunan, maka selazimnya dan/atau sepatutnya mekanisme penjaminan berupa SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji terhadap suatu pelunasan hutang adalah dengan menggunakan "**Instrumen Hukum**" berupa pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah yaitu dengan menandatangani dokumen salah satu diantaranya Akta Pemberian Hak Tanggungan ("**APHT**") dihadapan **PPAT**, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**") yaitu:

Pasal 1 ayat (1) menyatakan:

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, **adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah** sebagaimana dimaksud dalam UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, **untuk pelunasan utang**"*

Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”;

Pasal 1 ayat (5) menyatakan:

*“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan **kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya**”.*

21. Bahwa dari pemaparan hukum diatas, dapat kita pahami bersama bahwa penjaminan berupa SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji terhadap pelunasan hutang oleh PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) kepada TERGUGAT I, maka **“Instrumen Hukum”** yang melekat padanya adalah penandatanganan APHT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanggungan (PPAT), **BUKAN** **“malah”** dibuatkan Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 yang kemudian digunakan secara melawan hukum untuk pengalihan hak atas Objek Sengketa menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003;

22. Bahwa dengan demikian proses pembuatan dan/atau penerbitan serta penandatanganan APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 adalah **kesepakatan yang cacat hukum** dikarenakan **bertentangan dengan kesepakatan yang sebenarnya yaitu pemberian pinjaman dana oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm), BUKAN transaksi pengalihan hak atau jual beli atas tanah dan bangunan SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji;**

23. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1321 KUH Perdata** dinyatakan pula bahwa:

***“Tiada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilapan, atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan”**,*

Sehingga berdasarkan pemaparan hukum kami diatas, penandatanganan APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No.



4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 yang digunakan secara melawan hukum untuk pengalihan hak menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003 tidak memiliki kekuatan hukum terhadap harta tidak bergerak milik atas nama PENGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm), karena telah terjadi tindakan tipu daya terhadap PENGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) sebagai orang awam biasa yang tidak mengerti hukum. Penandatanganan APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 tersebut terjadi karena “**kekhilafan**” PENGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) serta “**kelihain tipu daya**” dari TERGUGAT I yang menyimpan keterangan bertentangan dengan fakta dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya yaitu hubungan **hutang-piutang bukan jual beli**;

24. Bahwa suatu perjanjian tidak hanya dilihat dari sisi formalitas pembuatan secara formil dan hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya saja, namun juga harus memperhatikan sisi materiil yang terhubung dengan **kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang yang berlaku** dimana para pihak tidak boleh mengesampingkan nilai-nilai kepatutan serta kebiasaan-kebiasaan sebagaimana diatur dalam **Pasal 1339** KUH Perdata yang menyatakan:

*“Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, **diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan Undang-Undang**”.*

25. Bahwa penandatanganan APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 telah bertentangan dengan **asas kepatutan, asas kebiasaan dan Undang-Undang**, karena apakah “**patut**” suatu kesepakatan penjaminan terhadap pelunasan hutang “malah” dibuatkan dokumen Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 dengan dalih tidak diselesaikannya kewajiban dalam APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002? Apakah “**biasa**” suatu kesepakatan penjaminan terhadap pelunasan Utang “malah” dibuatkan Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6? Apakah APH No.2 Tanggal

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 tersebut sesuai dengan **UU Hak Tanggungan** yang mengatur mengenai penjaminan terhadap pelunasan terhadap suatu hutang? Apalagi kemudian TERGUGAT I menggunakan dokumen-dokumen tersebut secara melawan hukum dengan cara membuat pengalihan hak terhadap Objek Sengketa milik PENGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003;

26. Bahwa berdasarkan kaidah hukum **Putusan Mahkamah Agung (Perkara PK) No.78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 Jo Putusan MA RI. No.2650K/Sip/1982 tanggal 29 September 1983 Jo. Putusan PT. DI Joyakarta No.86/1981/Pdt, tanggal 29 Januari 1982** yang berbunyi ***“Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang”***;
27. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) adalah **hubungan hutang piutang**, maka ketika perbuatan hutang piutang dengan jaminan tanah menjadi hubungan jual beli tanah, **sedangkan perubahan hubungan hukum tersebut tidak dikehendaki oleh PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) (Debitur), maka perbuatan hukum tersebut tidak memenuhi Causa Yang Halal**, sehingga melanggar ketentuan syarat keempat dari Pasal 1320 KUHPerdata **yang merupakan Syarat Objektif**
28. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1335 KUHPerdata**, menyatakan secara tegas bahwa:
“Suatu Perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”;



Sebab yang palsu dalam hal ini adalah, **TERGUGAT I secara bersama-sama dengan TERGUGAT IV menempatkan keterangan dan/atau sebab palsu** dalam Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 kemudian digunakan secara melawan hukum untuk pengalihan hak menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003 yang tidak sesuai dengan fakta dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi antara PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan TERGUGAT I mengenai **hubungan hukum pinjam-meminjam sejumlah dana BUKAN hubungan hukum jual beli tanah dan bangunan.**

29. Berdasarkan uraian yang telah disampaikan pada penjelasan hukum diatas, maka dengan adanya paksaan, tipu daya dan kondisi penyalahgunaan keadaan serta **tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dan tidak memenuhi asas kebiasaan dan asas kepatutan dalam perjanjian serta melanggar kaidah hukum yang berlaku,** menyebabkan APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 yang telah ditandatangani tersebut, kemudian digunakan secara melawan hukum untuk pengalihan hak menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003 **adalah cacat atau batal demi hukum atau dapat dibatalkan;**

30. Bahwa dengan demikian penandatanganan oleh PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan TERGUGAT I atas APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6, yang keseluruhannya dibuat oleh TERGUGAT IV atas perintah TERGUGAT I yang dilanjutkan dengan transaksi pengalihan tanah dan bangunan SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji menggunakan dokumen yang dibuat oleh TERGUGAT V berupa AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003 adalah **dokumen rekayasa dan/atau penyelundupan hukum yang dibuat SEOLAH-OLAH telah terjadinya suatu pengalihan hak berdasarkan kesepakatan jual beli atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III, yang mana hal tersebut bertentangan dengan Fakta dan/atau Peristiwa**



Hukum sebenarnya yang terjadi antara PENGUGAT dan suaminya SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan TERGUGAT I yaitu mengenai pinjam meminjam sejumlah dana, dan tidak sesuai dengan ASAS KEBIASAAN DAN KEPATUTAN dalam suatu perjanjian serta tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;

31. Bahwa dengan dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atas APH No.2 Tanggal 03 Agustus 2002, Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5 dan Surat Kuasa No. 6 yang menjadi dasar transaksi pengalihan tanah dan bangunan SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji dengan menggunakan AJB 181/2003, AJB 182/2003, AJB 183/2003 dan AJB 184/2003 maka, PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan pula untuk menyatakan hubungan hukum antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT kembali keadaan semula dan merupakan hubungan hukum hutang-piutang;

PERBUATAN-PERBUATAN PARA TERGUGAT TELAH MEMENUHI UNSUR MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM HUKUM, DOKTRIN DAN YURISPRUDENSI M.A.R.I

32. Bahwa perbuatan-perbuatan PARA TERGUGAT tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat diketahui baik berdasarkan Hukum, Yurisprudensi maupun Doktrin, sebagai berikut :

Berdasarkan Hukum :

Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia menyebutkan bahwa:

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

Pasal 1366 KUH Perdata Indonesia menyebutkan bahwa:



“Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya Perbuatan (**melawan Hukum/onrechtmatig**)
2. Adanya Kerugian (**Schadel**), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (**causaliteitverband**)
3. Kerugian disebabkan Kesalahan (**schuld**).

Berdasarkan **Yurisprudensi** :

Bahwa **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996**, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yakni sebagai berikut:

1. **Suatu Perbuatan Melawan Hukum** - *adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum ;*
2. **Kerugian** - *adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat,*
3. **Kesalahan dan Kelalaian** - *adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat ;*
4. **Hubungan Kausal** - *adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.*

Sementara itu, Putusan Hoge Raad Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa :

Standard baku (*standardarrest*) Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 mengenai pengertian perbuatan melawan hukum (*“Onrechtmatige daad”*) menyatakan:

“Pengertian Onrechtmatige daad termasuk pula perbuatan yang memperkosakan suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan



kesusilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda lain”.

(Chidir Ali, SH., Badan Hukum, halaman 202, Alumni, Bandung, 1999).

Dasar hukum menurut doktrin:

Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H. menyebutkan :

“... Dalam hal perbuatan melawan hukum, Penggugat dalam gugatannya harus mengutarakantidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (schuld) dari pihak Tergugat”

(Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, halaman 103, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000).

Unsur kesalahan menurut J. Satrio:

*“”kesalahan/schuld” disini adalah **sesuatu yang tercela**, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang onrechmatig itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku”*

(R. Setiawan, SH., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, halaman 84, Binacipta, Bandung, Cetakan Kelima, 1994).

Doktrin : Unsur Kerugian menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H. menyebutkan bahwa:

“Kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seorang”



(Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, halaman 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000).

KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIL YANG TIMBUL AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT

39. Bahwa karena PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ("*Onrechtmatige daad*") yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor agar PARA TERGUGAT secara sendiri-sendiri maupun tanggungrenteng ("*hoofdelijk*") untuk seluruhnya dihukum untuk membayar ganti kerugian materil dan immateril dengan perincian sebagai berikut :

1. KERUGIAN MATERIL

Bahwa akibat perbuatan PARA TERGUGAT, menyebabkan PENGGUGAT mengalami Kerugian materil atas hilangnya hak untuk menikmati dan hak kepemilikan atas tanah SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji yang apabila disesuaikan dengan harga pasar saat ini sebesar **Rp 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah).

Tuntutan ganti rugi materil yang diajukan Penggugat ini bukanlah mengada-ada, melainkan telah diatur dan berdasarkan ketentuan hukum Indonesia yakni Hukum Perdata Indonesia khususnya **Pasal 1365** dan **Pasal 1366 KUHPerdata**.

2. KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa tindakan perbuatan melawan hukum dari PARA TERGUGAT tersebut mengakibatkan PENGGUGAT kehilangan ketenangan, kenyamanan dan kedamaian hati, dikarenakan TERGUGAT I memerintahkan pihak-pihak lain untuk berupaya menduduki dan/atau menguasai tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang tercantum dalam SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM

Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 80/Loji yang apabila dinilai saat ini dengan uang kerugian immateriil tersebut bernilai **Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah).**

Tuntutan ganti rugi immateriil yang diajukan oleh Penggugat ini bukanlah mengada-ada, melainkan telah diatur dan berdasarkan ketentuan hukum Indonesia yakni Hukum Perdata Indonesia khususnya **Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata.**

40. Bahwa semua kerugian PENGGUGAT tersebut pada angka 39 di atas sah dan beralasan apabila dibebankan sepenuhnya kepada PARA TERGUGAT selaku pihak yang menyebabkan kerugian tersebut; Oleh karena itu PENGGUGAT mohon agar Yang Mulia Hakim Majelis berkenan menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V secara tanggung renteng membayar secara langsung dan tunai kerugian materiil dan immaterial yang diderita PENGGUGAT a quo yaitu sebesar **Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah);**
41. Bahwa oleh karena PENGGUGAT adalah pemilik sah dan satu-satunya atas Tanah dan Bangunan SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji maka, PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat menghukum PARA TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya menyerahkan secara langsung dan sekaligus kepada PENGGUGAT bidang tanah dan bangunan Tanah dan Bangunan SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji tersebut dalam keadaan bersih dari segala beban yang melekat di atasnya;
42. Bahwa, untuk menjamin tidak *illusoire*-nya gugatan ini serta adanya kekhawatiran PENGGUGAT terhadap tanah terperkara/Obyek Sengketa a quo dialihkan kepada pihak lain oleh PARA TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Hakim Majelis Yang Terhormat agar berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap Obyek Sengketa a quo berupa sebidang tanah SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji;
43. Bahwa oleh karena gugatan ini disertai dengan alasan dan bukti-bukti yang kuat serta untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan dengan baik

Halaman 22 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



oleh PARA TERGUGAT, maka PENGGUGAT juga mohon agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa atau dwangsom masing-masing sebesar Rp.1.000.000.- setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;

44. Adapun ditariknya TURUT TERGUGAT dalam perkara ini semata-mata agar diperintahkan untuk mentaati isi putusan perkara ini;
45. Oleh karena itu pula, PENGGUGAT mohon agar Hakim Majelis Yang Terhormat berkenan menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bijvooraad*);

PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT tersebut di atas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV serta TERGUGAT V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- III. Menyatakan batal demi hukum akta-akta sebagai berikut:
 1. Akta-akta Kuasa Untuk Menjual:
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 3 Desember 2003;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 4 tanggal 4 Desember 2003;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 5 tanggal 3 Desember 2003;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 6 tanggal 3 Desember 2003, yang kesemuanya dibuat di hadapan TERGUGAT IV;
 2. Akta Jual Beli:
 - Akta Jual Beli Nomor 181/2003 tanggal 17 Oktober 2003;

Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Nomor 182/2003 tanggal 17 Oktober 2003;
- Akta Jual Beli Nomor 183/2003 tanggal 21 Oktober 2003;
- Akta Jual Beli Nomor 184/2003 tanggal 21 Oktober 2003

yang kesemuanya dibuat di hadapan TERGUGAT V karena mengandung cacat hukum;

IV. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau siapapun yang menerima hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan sengketa kepada PENGGUGAT;

V. Menyatakan hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I merupakan hubungan hukum hutang-piutang atau pinjam-meminjam sejumlah dana;

VI. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT atas tanah dan bangunan :

1. Sebidang tanah milik Nomor 77/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Loji, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-9-1987), Nomor 10993/1987 seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) tercatat atas nama Sofiyon R., menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;
2. Sebidang tanah milik Nomor 78/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, setempat dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-9-1987), Nomor 10994/1987 seluas 1.710 m² (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) tercatat atas nama Sofiyon R., menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;
3. Sebidang tanah milik Nomor 79/Loji, yang terletak dalam Provinsi

Halaman 24 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, setempat dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-09-1987), Nomor 10992/1987 seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Sofiyon R., menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;

4. Sebidang tanah milik Nomor 80/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, setempat dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu 10991/1987 seluas 1.690 m² (seribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat atas nama Sofiyon R, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;

VII. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan sertifikat-sertifikat di bawah ini menjadi ke atas nama PENGGUGAT dengan perincian sebagai berikut:

1. Sebidang tanah milik Nomor 77/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Desa Loji, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-9-1987), Nomor 10993/1987 seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) tercatat atas nama Sofiyon R., menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;
2. Sebidang tanah milik Nomor 78/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, setempat dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-9-1987), Nomor 10994/1987

Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



seluas 1.710 m² (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) tercatat atas nama Sofiyan R., menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;

3. Sebidang tanah milik Nomor 79/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, setempat dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (16-09-1987), Nomor 10992/1987 seluas 2.200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) tercatat atas nama Sofiyan R., menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;

4. Sebidang tanah milik Nomor 80/Loji, yang terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa Loji, setempat dikenal sebagai Jalan Selakopi Nomor 28, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal enam belas September seribu 10991/1987 seluas 1.690 m² (seribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat atas nama Sofiyan R, menurut sertifikat yang dikeluarkan pada tanggal enam November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (6-11-1987) oleh Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor;

VIII. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah)** sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan perincian sebagai berikut:

1. **Kerugian materil:**

Kerugian materil atas hilangnya hak untuk menikmati dan hak kepemilikan atas tanah SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji yang apabila disesuaikan dengan harga pasar saat ini sebesar **Rp 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah);

Halaman 26 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



2. Kerugian immateriil:

Akibat perbuatan TERGUGAT I yang telah melanggar hukum, maka Penggugat sungguh sangat menderita batin dan stres, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk dan demi keadilan apabila kerugian mana dapat dinilai dengan uang tidak kurang dari sebesar **Rp 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah);

- IX. Menghukum PARA TERGUGAT untuk dibebankan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatannya memenuhi isi putusan ini;
- X. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, verzet, maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
- XI. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas perkara ini secara tanggung renteng;
- XII. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Subsidaire: Atau: Apabila Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

SUBSIDAIR:

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat masing-masing hadir kuasanya, Tergugat IV tidak hadir atau tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya sedangkan Tergugat V tidak hadir dikarenakan telah meninggal dunia;

Menimbang Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana yang diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Melia Nur Pratiwi, SH, MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal tanggal 21 Desember 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan Surat Gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II memberikan Jawaban secara tertulis tertanggal 18 Januari 2023 yang isinya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat Rekopensi adalah istri dan pengampu dari Bpk Ali Nasser Arsy (Tergugat 1/ Penggugat Rekopensi)

Maka dengan alasan-alasan serta keterangan diatas, Penggugat Rekopensi membantah kebenaran gugatan Penggugat Kompensi (asli) dan sebaliknya dengan ini Tergugat Rekopensi mengajukan, alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pinjam meminjam Penggugat Rekopensi/Tergugat Kompensi dengan Tergugat rekopensi/Penggugat kompensi diperjanjikan selama 6 bulan dihitung sejak tanggal 03 agustus 2002 sampak berakhir tanggal 03 Juni 2003 (sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 02 agustus 2002.
2. Bahwa kemudian telah dibuat Akta Kuasa Menjual pada tanggal 03 Desember 2002 dihadapan notaris Asmawel SH antara Penggugat Rekopensi/Tergugat Kompensi selaku penerima kuasa, masing-masing:
 - Akta Kuasa Menjual No.3 tanggal 03 Desember 2002
 - Akta Kuasa Menjual No.4 tanggal 03 Desember 2002
 - Akta Kuasa Menjual No.5 tanggal 03 Desember 2002
 - Akta Kuasa Menjual No.6 tanggal 03 Desember 2002
3. Bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara adalah sama dengan perkara terdahulu yakni:
 - SHM No. 77 Loji a.n Tergugat II
 - SHM No. 78 Loji a.n Tergugat II
 - SHM No. 79 Loji a.n Tergugat III
 - SHM No. 80 Loji a.n Tergugat III
4. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat Kompensi pada dasarnya adalah sama dengan perkara No. 25/Pdt.G/2004/PN.BGR jo No. 105/Pdt/2005/PT Bdg jo No. 2079/K/Pdt/2008 yang telah ,mempunyai hukum tetap (in krach van gewijsde).

Kami mohon kepada majelis hakim untuk memutuskan sebagai berikut:

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekopensi.
2. Memerintahkan kantor BPN Kota Bogor untuk memproses balik nama 4 (empat) SHM ke atas nama Drs. Ali Nasser Asry.
3. Menolak gugatan Penggugat konpensi (asli) untuk seluruhnya.

Menghukum Penggugat Konpensi (asli) untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III memberikan Jawaban secara tertulis tertanggal 18 Januari 2023 yang isinya sebagai berikut

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan *Error In Persona*

a. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Tergugat tidak lengkap karena Pengugat tidak dapat menghadirkan pengganti dari Tergugat IV dan Tergugat V dimana dalam perkara ini sangat penting untuk dihadirkan, maka gugatan Pengugat dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak).

2. Tentang Kedudukan Hukum (Legal Standing)

Bahwa Penggugat tidak berhak menuntut dikarenakan Penggugat juga ikut menyetujui perjanjian antara Suami Penggugat dengan Tergugat I. Perjanjian antara Suami Penggugat dengan Tergugat I dilakukan didepan Notaris/PPATK dan diketahui oleh Penggugat.

3. *Ne Bis In Idem*

Bahwa terhadap perkara yang telah di ajukan dengan objek dan subjek yang sama di Pengadilan dan telah dijatuhkan putusan dimana terhadap putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka perkara tersebut tidak dapat diajukan kembali karena dalam putusan tersebut melekat *Ne Bis In Idem*. Oleh karena itu terhadap perkara dengan objek dan subjek yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.

Berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata terdapat ketentuan sebagai berikut :

- 1) Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu ;
- 2) Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap,

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.

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)



maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *Ne Bis In Idem* atau *Res Judicata* ;

- 3) Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Terhadap gugatan Penggugat perkara nomor : 135/Pdt.G/2022/PN.Bgr, bahwa sebelumnya sudah ada putusan dengan perkara yang sama baik di Pengadilan tingkat Pertama hingga Kasasi dan 2 (dua) putusan peninjauan kembali, yakni sebagai berikut :

1. Putusan Perkara Nomor : 25/Pdt. G/2004/PN.Bgr tertanggal 16 Juni 2004 jo Nomor : 105/PDT/2005/PT.BDG tertanggal 04 Oktober 2005 jo Nomor :2079K/Pdt/2006 tertanggal 13 Juni 2007 atas nama SOPIAN RANAWIJAYA selaku PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut :
 - a. Drs. ALI NASSER ASRY sebagai TERGUGAT I ;
 - b. AINAWA NASERU ASRY sebagai TERGUGAT II ;
 - c. ELLA NARULITA ASRY sebagai TERGUGAT III ;
 - d. ELIZA ASMAWEL, S.H. sebagai TERGUGAT IV ;
 - e. HUSNA DARWIS, S.H. sebagai TERGUGAT V dan ;
 - f. Kepala Kantor Pertanahan Kodya Bogor sebagai TURUT TERGUGAT.

Dalam amar Putusan pada pokoknya “ **Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat (ALI NASSER ASRY) untuk sebagian** “

2. Putusan Perkara Nomor :16/Pdt. G/2009/PN.Bgr tertanggal 14 Oktober 2009 jo Nomor :63/PDT/2010/PT.BDG tertanggal 17 Maret 2010 jo Nomor :2672K/Pdt/2010 tertanggal 25 Maret 2013 Jo Nomor : 586PK/PDT/2012 tertanggal 25 Maret 2013 atas nama BELINDA PURWANTO selaku PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut:
 - a. Drs. ALI NASSER ASRY sebagai TERGUGAT I ;
 - b. AINAWA NASERU ASRY sebagai TERGUGAT II ;
 - c. ELLA NARULITA ASRY sebagai TERGUGAT III ;
 - d. ELIZA ASMAWEL, S.H. sebagai TERGUGAT IV ;
 - e. HUSNA DARWIS, S.H. sebagai TERGUGAT V dan ;

Halaman 30 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



- f. Kepala Kantor Pertanahan Kodya Bogor sebagai TURUT TERGUGAT.

Dalam amar Putusan pada pokoknya "**Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya**"

3. Putusan Perkara Nomor : 77/Pdt.G/2016/PN.Bgr tertanggal 23 Januari 2017 jo Nomor : 386/PDT/2017/PT/BDG tertanggal 09 Oktober 2017 jo Nomor : 529PK/Pdt/2019 tertanggal 23 Oktober 2019 atas nama HENDRY RANAWIJAYA selaku PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut :
- Drs. ALI NASSER ASRY sebagai TERGUGAT I ;
 - AINAWA NASERU ASRY sebagai TERGUGAT II ;
 - ELLA NARULITA ASRY sebagai TERGUGAT III ;
 - ELIZA ASMAWEL, S.H. sebagai TERGUGAT IV ;
 - HUSNA DARWIS, S.H. sebagai TERGUGAT V dan ;
 - Kepala Kantor Pertanahan Kodya Bogor sebagai TURUT TERGUGAT.

Dalam amar Putusan pada pokoknya "**Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya**"

Berdasarkan seluruh alasan hukum Eksepsi yang telah dikemukakan, cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini, karenanya tidak perlu diuraikan kembali seluruhnya;
- Bahwa TERGUGAT III **menolak** seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
- Bahwa berawal dari peristiwa hubungan hutang piutang antara Suami PENGGUGAT (SOPIAN RANAWIJAYA (AIm) dengan TERGUGAT I (Drs. ALI NASSER ASRY) dan sebagai jaminannya adalah 4 (empat) Sertipikat Hak Milik (SHM) serta aset lainnya yang kemudian dituangkan ke dalam Akta Pengakuan Hutang dihadapan Notaris/PPAT ELLIZA ASMAWAL, SH

Halaman 31 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



(Tergugat IV), yang kemudian Suami PENGGUGAT (SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) cedera janji terhadap TERGUGAT I maka konsekuensi hukum jaminan sebagai pengganti akibat cedera janji tersebut ;

4. Bahwa adalah hubungan hukum antara Suami PENGGUGAT yaitu SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan TERGUGAT I adalah hutang piutang berdasarkan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Notaris maka yang demikian itu berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, hutang piutang antara Tergugat I dengan suami Penggugat itu sah dan mengikat sebagai hukum bagi mereka ;
5. Bahwa karena perjanjian hutang piutang yang dahulu dibuat antara Suami PENGGUGAT yaitu SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan TERGUGAT I dihadapan Notaris adalah suatu perikatan yang sah yang telah memenuhi syarat sahnya perikatan atau perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPer, mengikat Penggugat sekarang turut menandatangani perjanjian tersebut karena adanya jaminan dalam hubungan hutang piutang dimaksud ;
6. Bahwa selanjutnya hubungan hutang piutang antara Suami PENGGUGAT yaitu SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan TERGUGAT I telah diuji di pengadilan dan telah ada suatu putusan yang berkekuatan hukum yang pada pokoknya antara Suami PENGGUGAT yaitu SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) terbukti telah melakukan perbuatan cedera janji/wanprestasi kepada TERGUGAT I sehingga akibat hukum dari itu adanya peralihan jaminan hutang Suami PENGGUGAT tersebut kemudian diantaranya telah beralih menjadi milik TERGUGAT III adalah karena suatu perbuatan hukum yang sah dan mengikat
7. Bahwa untuk perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim perkara *aquo*, bahwa perkara yang digugat sudah pernah diajukan sampai ke tingkat Peninjauan Kembali oleh PENGGUGAT, artinya sudah ada kepastian hukum terhadap para TERGUGAT dengan berkekuatan hukum tetap ;
8. Bahwa untuk perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo*, agar menjadi terang dan jelas perkaranya, bahwa seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT merupakan dalil-dalil perkara terdahulu (yang telah berkekuatan hukum tetap) yang notabene **telah di uji ketidakbenaran dalil-dalil, bukti-bukti dan saksi-saksinya** tersebut, sehingga dalam hal ini sifat dari gugatan PENGUGAT hanyalah mencoba-coba cari “peruntungan” dari perkara quo **bukan** karena PENGGUGAT merasa dirugikan sebagaimana dalili gugatannya, oleh karenanya seluruh dalil gugatan PENGGUGAT haruslah **ditolak seluruhnya** ;

Halaman 32 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



9. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya yang menyebutkan bahwa adanya itikad tidak baik oleh TERGUGAT terhadap pengalihan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji, SHM No. 80/Loji adalah **tidak benar** karena hal tersebut tidak ada kekhilapan atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan, namun yang terjadi adalah semua berdasarkan kesadaran yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan berkompeten yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah sebagai bentuk itikad baik dari TERGUGAT I ;
10. Bahwa dalil PENGUGAT yang mempermasalahkan jumlah pokok pinjaman dan angsuran adalah dalil yang telah lewat waktu atau kadaluarsa dan mengada-ada karena peristiwa hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Suami Penggugat sudah teruji secara hukum dan tidak dapat dibuktikan oleh pihak PENGUGAT dalam gugatan perkara Nomor : 16/PDT.G/2009/PN.Bgr tertanggal 14 Oktober 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap dimana PENGUGAT nya adalah sama dengan PENGUGAT perkara saat ini, dimana dalam pertimbangannya yaitu :

“..... Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- **Bahwa dari bukti yang diajukan oleh para pihak tidak terdapat satu alat buktipun yang membuktikan besarnya pinjaman Penggugat sebesar Rp 560.000.000,- dari pinjaman yang seharusnya diberikan Tergugat I sebesar Ro 700.000.000,- dan tidak terdapat pula alat-alat bukti yang memiliki nilai pembuktian untuk membuktikan adanya potongan-potongan berupa biaya administrasi, biaya fee, dan biaya bunga bulan ke 1.....dst “**

11. Bahwa tidak adanya kesesuaian dari dalil gugatan PENGUGAT yang menyatakan “TERGUGAT I tanpa itikad baik membujuk dan meminta PENGUGAT dan suaminya (SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) untuk menandatangani dokumen-dokumen hukum yang telah dipersiapkan secara sepihak oleh TERGUGAT IV atas perintah dari TERGUGAT I tanpa diberi kesempatan untuk mempelajari terlebih dahulu dan mendiskusikannya dengan pihak lain yang mengerti tentang hukum, namun fakta hukum sebenarnya berdasarkan putusan perkara No.25/Pdt.G/2004/PN.Bgr tertanggal 16 Juni 2004 dan No.16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tertanggal 14 Oktober 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap dalam pertimbangannya **“Bahwa**

Halaman 33 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, tidak terdapat alat-alat bukti yang memiliki nilai pembuktian untuk membuktikan adanya perbuatan Tergugat I yang mendatangi Penggugat dan menyodorkan blanko kosong serta memaksa Penggugat untuk menandatangani.....dst”

12. Bahwa terhadap apa yang dituduhkan oleh PENGGUGAT kepada para TERGUGAT dalam gugatannya yang menyatakan bahwa adanya **iktikad tidak baik dan tanpa diketahui** PENGGUGAT dan suaminya (SOPIAN RANAWIJAYA (Alm) dengan melakukan proses pengalihan dan/atau balik nama SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji, SHM No. 80/Loji dengan menggunakan Surat Kuasa No. 3, Surat Kuasa No. 4, Surat Kuasa No. 5, dan Surat Kuasa No. 6 yang dilakukan sepihak adalah tuduhan yang **tidak benar** dan **tanpa dasar** karena semua itu dilakukan dihadapan Pejabat Notaris yang sah dan legal ;

13. Bahwa sebagaimana disampaikan dalam poin 9 berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan “Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi adalah melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“Artinya berdasarkan Penjelasan Pasal dan Perma tersebut sudah jelas bahwa Para TERGUGAT sudah melakukan proses pengalihan hak dan balik nama berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sehingga memiliki dasar sebagai pemilik sah”.

14. Bahwa mengenai persoalan ini selain adanya gugatan perdata yang telah **ditolak seluruhnya** dan **telah berkekuatan hukum tetap**, PENGGUGAT juga sudah pernah melaporkan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara pidana di Kepolisian Daerah Jawa Barat dengan obyek perkara yang sama, namun **telah dihentikan penyidikannya** berdasarkan Surat penetapan Penghentian Penyidikan Nomor : S.TAP/2156/I/2015/Dit. Reskrim tertanggal 29 Januari 2015 dengan alasan **bukan perkara pidana** dengan demikian cukup alasan gugatan PENGGUGAT tidak terbukti secara hukum pidana maupun perdata sehingga cukup alasan gugatan Penggugat untuk dinyatakan **DITOLAK** ;

15. Bahwa terhadap tuntutan kerugian materiil dan immateriil sebagaimana disebutkan dalam gugatan PENGGUGAT dikarenakan sudah adanya putusan yang menyatakan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka dalil PENGGUGAT tentang kerugian materiil haruslah **ditolak**, selanjutnya terhadap kerugian immaterial sebagaimana diterangkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan perkara peninjauan kembali No : 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “berdasarkan Pasal 1370,1371,1372 KUHPerdata ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *kematian, luka berat, dan penghinaan*, berdasarkan hal tersebut maka terhadap kerugian immaterial inipun harus juga dinyatakan **ditolak** ;

16. Bahwa seharusnya PENGGUGAT sebagai warga negara yang baik dan taat hukum wajib patuh dan tunduk atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap **bukan** malah sebaliknya terus-menerus menggugat para TERGUGAT apalagi segala upaya hukum baik pidana maupun perdata sudah ditempuh oleh PENGGUGAT terhadap objek yang sama namun dengan iktikad buruk PENGGUGAT tetap mencoba-coba walaupun telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga sangat merugikan para pihak TERGUGAT baik waktu maupun biaya yang dikeluarkan oleh TERGUGAT terhadap gugatan yang diajukan PENGGUGAT secara berkali-kali ;

17. Bahwa karena perkara *a quo* ini telah ada suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap maka cukup beralasan hukum untuk menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad tidak dan menyatakan gugatan PERNGGUGAT untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan, dengan ini TERGUGAT III memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari TERGUGAT III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad tidak baik ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 35 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat memberikan Jawaban secara tertulis tanggal 18 Januari 2023 yang isinya sebagai berikut

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah **murni perkara perdata** yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini **berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini**, karena pada prinsipnya Turut Tergugat sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, **dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi Turut Tergugat sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan.**

3. Asas Nebis In Idem

Bahwa asas Nebis In Idem adalah terhadap perkara yang sama tidak dapat diadili untuk kedua kalinya.

Bahwa gugatan dan objek a quo dalam perkara ini pada dasarnya sudah pernah di ajukan di Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor perkara 77/Pdt.G/2016/PN Bgr yang dimana amar putusan Majelis Hakim perkara tersebut, berbunyi :

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

Halaman 36 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Menolak Eksepsi dari pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, serta Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara / Dalam Kompensi:

Menolak Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Bahwa dalam ranah hukum perdata, asas Nebis In Idem sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa apabila putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat Nebis In Idem. Oleh karenanya, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M.Yahya Harahap, S.H., hal. 42

Bahwa pelaksanaan asas Nebis In Idem ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan asas ne bis in idem. Pada surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, **Bagir Manan**, "*menghimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas Nebis In Idem dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda*".

sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya harus ditolak atau setidaknya menyatakan **perkara perdata nomor 135/Pdt.G/2022/PN Bgr mengandung asas Nebis In Idem.**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Turut Tergugat I sesuai **kewenangan administratif di bidang pertanahan**, selanjutnya disampaikan kronologis/riwayat Hak Milik No. 77 s/d 80/Loji :
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 77/Loji
 - Hak Milik No. 77/Loji diterbitkan pada tanggal 06-11-1987, dengan nama pemegang hak Sofiyan. R, dengan luas 2.000 M², melalui proses Pemisahan Hak dari Sertipikat Hak Milik Nomor 57/Loji,

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 204/III/1987 tanggal 17-03-1987 yang dibuat oleh Drs. Sutisna, Camat selaku PPAT Wilayah Ciomas, Kabupaten Bogor.

- Pada tanggal 26-12-1988, dibebankan Hipotik Pertama dengan Sertipikat Hipotik No.3244/1988, berdasarkan Akta Nomor 1000/32/Ciomas/88 tanggal 14-10-1988 yang dibuat oleh Ny. Masnah Sari, SH, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dengan pemegang Hak Hipotik an. Bank Bumi Daya Berkedudukan di Jakarta.
- Pada tanggal 05-07-1989, dicatat roya terhadap Hipotik Pertama No.3244/1988 tanggal 26-12-1988, berdasarkan Surat Keterangan Roya dari Bank Bumi Daya Cabang Bogor Nomor K2/036/89 tanggal 06-07-1989.
- Pada tanggal 19-09-1989, dibebankan Hipotik Pertama dengan Sertipikat Hipotik No.3709/1989, berdasarkan Akta Nomor 848/23/Ciomas/1989 tanggal 08-08-1989 yang dibuat oleh Ny. Masnah Sari, SH, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dengan pemegang Hak Hipotik an. Bank Rakyat Indonesia, Berkedudukan di Jakarta.
- Pada tanggal 15-07-1993, dicatat roya terhadap Hipotik Pertama No.3709/1989 berdasarkan Surat Permohonan Roya dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Bogor Nomor B.262-ADK/OPK/1993 tanggal 21-01-1993.
- Pada tanggal 15-08-1996, dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 351/1996, berdasarkan APHT No. 600/60/Bgr tanggal 24-07-1996 yang dibuat oleh Dwi Swandiani, SH, selaku PPAT di Bogor, dengan pemegang Hak Tanggungan an. PT. Bank Windu Kentjana, Berkedudukan di Jakarta.
- Pada tanggal 15-04-2002, dicatat roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.351/1996, berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Windu Kentjana, Berkedudukan di Jakarta No. 025/KR-ANL/022/01/98 tanggal 26-01-1998.
- Pada tanggal 05-08-2003 dicatat blokir berdasarkan Surat dari Drs. Ali Nasser Asry tanggal 05-08-2003.
- Pada tanggal 07-10-2003 dicatat pencabutan blokir berdasarkan Surat dari Drs. Ali Nasser Asry tanggal 07-10-2003.

Halaman 38 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.

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

- Pada tanggal 28-10-2003 dicatat peralihan hak karena jual beli kepada Ainawa Naseru Asry berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17-10-2003 Nomor 181/2003 yang dibuat oleh Husna Dariws, S.H slaku PPAT.
 - Pada tanggal 24-08-2004 dicatat Blokir berdasarkan Surat dari Sofyan R tanggal 23-08-2004.
 - Pada tanggal 24-08-2004 dicatat blokir berdasarkan Surat dari Sofyan R tanggal 23-08-2004.
 - Pada tanggal 18-05-2009 dicatat Sita Eksekusi berdasarkan Surat Permohonan dari Pengadilan Negeri Bogor tanggal 08-04-2009 No. WII.U2/531/HT.04.10/IV/2009.
 - Pada tanggal 09-11-2009 dicatat banding berdasarkan Surat dari Era Associater (Advokat-Legal Consellor) tanggal 03-11-2009 Nomor 32/ERA-Pdt/XI/2009 jo Akta Pernyataan Banding No.16/Pdt.G/2009/PN Bgr tanggal 20-10-2009.
 - Pada tanggal 23-02-2012 dicatat Pengangkatan Sita Eksekusi berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pengangkatan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Bogor No. WII.U2/313/HT.04.10/III/2012 tanggal 13-02-2012.
 - Pada tanggal 16-12-2013 dicatat blokir berdasarkan Surat dari S. Natawilwana Legal Network(s) No. 0506/SNLN/TNH/SP/XII/2013 tanggal 12-12-2013.
 - Pada tanggal 18-04-2016 dicatat cabut blokir berdasarkan Surat Ketetapan No.S.TAP/2156/Dit. Reskrim tanggal 29-01-2015.
 - Pada tanggal 23-01-2017 dicatat blokir berdasarkan Register Perkara No.77/Pdt.G/2016/PN Bgr tanggal 29-06-2016.
 - Pada tanggal 02-09-2022 dicatat pencabutan blokir berdasarkan Surat Permohonan dari Saudari Risnawita Ainawa Asry.
 - Pada tanggal 05-12-2022 dicatat blokir berdasarkan Register Perkara No.135/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 16-09-2022.
- Sertipikat Hak Milik Nomor 78/Loji :
- a. Hak Milik No. 78/Loji diterbitkan pada tanggal 06-11-1987, dengan nama pemegang hak Sofiyana R, dengan luas 1.710 M², melalui proses Pemisahan Hak dari Sertipikat Hak Milik Nomor 57/Loji, berdasarkan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 203/III/1987 tanggal 17-03-1987 yang dibuat oleh Drs. Sutisna, Camat selaku PPAT Wilayah Ciomas, Kabupaten Bogor.

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.

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 teruat 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

- b. Pada tanggal 19-09-1989, dibebankan Hipotik Pertama dengan Sertipikat Hipotik No.3709/1989, berdasarkan Akta Nomor 848/23/Ciomas/1989 tanggal 08-08-1989 yang dibuat oleh Ny. Masnah Sari, SH, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dengan pemegang Hak Hipotik an. Bank Rakyat Indonesia, Berkedudukan di Jakarta.
- c. Pada tanggal 15-07-1993, dicatat roya terhadap Hipotik Pertama No3709/1989 berdasarkan Surat Permohonan Roya dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Bogor Nomor B.262-ADK/OPK/1993 tanggal 21-01-1993.
- d. Pada tanggal 15-08-1996, dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 351/1996, berdasarkan APHT No. 600/60/Bgr tanggal 24-07-1996 yang dibuat oleh Dwi Swandiani, SH, selaku PPAT di Bogor, dengan pemegang Hak Tanggungan an. PT. Bank Windu Kentjana, Berkedudukan di Jakarta.
- e. Pada tanggal 15-04-2002, dicatat roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.351/1996, berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Windu Kentjana, Berkedudukan di Jakarta No. 025/KR-ANL/0II/01/98 tanggal 26-01-1998.
- i. Pada tanggal 05-08-2003 dicatat blokir berdasarkan Surat dari Drs. Ali Nasser Asry tanggal 05-08-2003.
- f. Pada tanggal 07-10-2003 dicatat pencabutan blokir berdasarkan Surat dari Drs. Ali Nasser Asry tanggal 07-10-2003.
- g. Pada tanggal 28-10-2003 dicatat peralihan hak karena jual beli kepada Ainawa Naseru Asry berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17-10-2003 Nomor 182/2003 yang dibuat oleh Husna Dariws, S.H slaku PPAT.
- h. Pada tanggal 24-08-2004 dicatat Blokir berdasarkan Surat dari Sofyan R tanggal 23-08-2004.
- i. Pada tanggal 18-05-2009 dicatat Sita Eksekusi berdasarkan Surat Permohonan dari Pengadilan Negeri Bogor tanggal 08-04-2009 No. WII.U2/531/HT.04.10/IV/2009.
- j. Pada tanggal 09-11-2009 dicatat Banding berdasarkan Surat dari Era Associate (Advokat-Legal Consellor) tanggal 3-11-2009 No. 32/ERA-Pdt/XI/2009 jo Akta Pernyataan Banding No. 16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 20-10-2009.

Halaman 40 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Pada tanggal 23-02-2012 dicatat Pengangkatan Sita Eksekusi berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pengangkatan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Bogor No. WII.U2/313/HT.04.10/III/2012 tanggal 13-02-2012.
 - l. Pada tanggal 16-12-2013 dicatat blokir berdasarkan Surat dari S. Natawilwana Legal Network(s) No. 0506/SNLN/TNH/SP/XII/2013 tanggal 12-12-2013.
 - m. Pada tanggal 18-04-2016 dicatat cabut blokir berdasarkan Surat Ketetapan No.S.TAP/2156/Dit. Reskrim tanggal 29-01-2015.
 - n. Pada tanggal 23-01-2017 dicatat blokir berdasarkan Register Perkara No.77/Pdt.G/2016/PN Bgr tanggal 29-06-2016.
 - o. Pada tanggal 02-09-2022 dicatat pencabutan blokir berdasarkan Surat Permohonan dari Saudari Risnawita Ainawa Asry.
 - p. Pada tanggal 05-12-2022 dicatat blokir berdasarkan Register Perkara No.135/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 16-09-2022.
- Sertipikat Hak Milik Nomor 79/Loji :
 - a. Hak Milik No. 79/Loji diterbitkan pada tanggal 06-11-1987, dengan nama pemegang hak Sofiyen. R, dengan luas 2.200 M², melalui proses Pemisahan Hak dari Sertipikat Hak Milik Nomor 57/Loji, berdasarkan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 202/III/1987 tanggal 17-03-1987 yang dibuat oleh Drs. Sutisna, Camat selaku PPAT Wilayah Ciomas, Kabupaten Bogor.
 - b. Pada tanggal 13-07-1988, dibebankan Hipotik Pertama dengan Sertipikat Hipotik No. 2895/1988, berdasarkan Akta Nomor 26/14/Ciomas/VII/1988 tanggal 05-07-1988 yang dibuat oleh Anis Husin Abaut, S.H selaku PPAT Wilayah Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dengan pemegang Hak Hipotik an. Bank Bumi Daya berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.
 - c. Pada tanggal 20-12-1989, dicatat roya terhadap Hipotik Pertama No.2895/88 tanggal 13-07-1988 berdasarkan Surat Permohonan Roya dari Bank Bumi Daya berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Nomor KR/1749 tanggal 21-11-1989.
 - d. Pada tanggal 01-02-1990, dibebankan Hipotik Pertama dengan Sertipikat Hipotik No. 36/1990, berdasarkan Akta Nomor 1072/40/Ciomas/1989 tanggal 29-12-1989 yang dibuat oleh Ny.

Halaman 41 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masnah Sari, SH, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, dengan pemegang Hak Tanggungan an. Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta.

- e. Pada tanggal 26-11-1990, dibebankan Hipotik kedua dengan Sertipikat Hipotik No. 586/90, berdasarkan Akta Nomor 1045/31/Ciomas/90 tanggal 19-10-1990 yang dibuat oleh Ny. Masnah Sari, SH, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, dengan pemegang Hak Tanggungan an. Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta.
- f. Pada tanggal 15-07-1993, dicatat roya terhadap Hipotik Pertama No.36/1990 dan Hipotik Kedua No.586/1990, berdasarkan Surat Roya dari Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta No. B.261/ADK/OPK/1993 tanggal 21-01-1993.
- g. Pada tanggal 15-08-1996 dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 351/1996 tanggal 15-08-1996 an PT. Bank Windu Kentjana berkedudukan di Jakarta berdasarkan APHT No.600/60/Bgr Barat/1996 tanggal 24-07-1996.
- h. Pada tanggal 15-04-2002 dicatat roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Surat Permohonan Roya tanggal 26-01-1998 No.025/KR-ANL/011/01/98 dari PT. Bank Windu Kentjana berkedudukan di Jakarta.
- i. Pada tanggal 05-08-2003 dicatat blokir berdasarkan Surat dari Drs. Ali Nasser Asry tanggal 05-08-2003.
- j. Pada tanggal 07-10-2003 dicatat pencabutan blokir berdasarkan Surat dari Drs. Ali Nasser Asry tanggal 07-10-2003.
- k. Pada tanggal 28-10-2003 dicatat peralihan hak karena jual beli kepada Ainawa Naseru Asry berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17-10-2003 Nomor 184/2003 yang dibuat oleh Husna Dariws, S.H selaku PPAT.
- l. Pada tanggal 24-08-2004 dicatat Blokir berdasarkan Surat dari Sofyan R tanggal 23-08-2004.
- m. Pada tanggal 18-05-2009 dicatat Sita Eksekusi berdasarkan Surat Permohonan dari Pengadilan Negeri Bogor tanggal 08-04-2009 No. WII.U2/531/HT.04.10/IV/2009.
- n. Pada tanggal 09-11-2009 dicatat Banding berdasarkan Surat dari Era Associate (Advokat-Legal Consellor) tanggal 3-11-2009 No. 32/ERA-

Halaman 42 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt/XI/2009 jo Akta Pernyataan Banding No. 16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 20-10-2009.

- o. Pada tanggal 23-02-2012 dicatat Pengangkatan Sita Eksekusi berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pengangkatan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Bogor No. WII.U2/313/HT.04.10/III/2012 tanggal 13-02-2012.
- p. Pada tanggal 16-12-2013 dicatat blokir berdasarkan Surat dari S. Natawilwana Legal Network(s) No. 0506/SNLN/TNH/SP/XII/2013 tanggal 12-12-2013.
- q. Pada tanggal 18-04-2016 dicatat cabut blokir berdasarkan Surat Ketetapan No.S.TAP/2156/Dit. Reskrimum tanggal 29-01-2015.
- r. Pada tanggal 23-01-2017 dicatat blokir berdasarkan Register Perkara No.77/Pdt.G/2016/PN Bgr tanggal 29-06-2016.
- s. Pada tanggal 02-09-2022 dicatat pencabutan blokir berdasarkan Surat Permohonan dari Saudari Risnawita Ainawa Asry.
- t. Pada tanggal 05-12-2022 dicatat blokir berdasarkan Register Perkara No.135/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 16-09-2022.

• Sertipikat Hak Milik Nomor 80/Loji :

- a. Hak Milik No. 80/Loji diterbitkan pada tanggal 06-11-1987, dengan nama pemegang hak Sofiyani. R, dengan luas 1.690 M², melalui proses Pemisahan Hak dari Sertipikat Hak Milik Nomor 57/Loji, berdasarkan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 179/III/1987 tanggal 17-03-1987 yang dibuat oleh Drs. Sutisna, Camat selaku PPAT Wilayah Ciomas, Kabupaten Bogor.
- b. Pada tanggal 19-09-1989, dibebankan Hipotik Pertama dengan Sertipikat Hipotik No. 3709/1989, berdasarkan Akta Nomor 848/23/Ciomas/1989 tanggal 08-08-1989 yang dibuat oleh Ny. Masnah Sari, SH, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dengan pemegang Hak Hipotik an. Bank Rakyat Indonesia, Berkedudukan di Jakarta.
- c. Pada tanggal 15-07-1993, dicatat roya terhadap Hipotik Pertama No3709/1989 berdasarkan Surat Permohonan Roya dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Bogor Nomor B.262-ADK/OPK/1993 tanggal 21-01-1993.

Halaman 43 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



- d. Pada tanggal 15-08-1996, dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 351/1996, berdasarkan APHT No. 600/60/Bgr tanggal 24-07-1996 yang dibuat oleh Dwi Swandiani, SH, selaku PPAT di Bogor, dengan pemegang Hak Tanggungan an. PT. Bank Windu Kentjana, Berkedudukan di Jakarta.
- e. Pada tanggal 15-04-2002, dicatat roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.351/1996, berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Windu Kentjana, Berkedudukan di Jakarta No. 025/KR-ANL/0II/01/98 tanggal 26-01-1998.
- f. Pada tanggal 05-08-2003 dicatat blokir berdasarkan Surat dari Drs. Ali Nasser Asry tanggal 05-08-2003.
- g. Pada tanggal 07-10-2003 dicatat pencabutan blokir berdasarkan Surat dari Drs. Ali Nasser Asry tanggal 07-10-2003.
- h. Pada tanggal 28-10-2003 dicatat peralihan hak karena jual beli kepada Ainawa Naseru Asry berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17-10-2003 Nomor 182/2003 yang dibuat oleh Husna Dariws, S.H slaku PPAT.
- i. Pada tanggal 24-08-2004 dicatat Blokir berdasarkan Surat dari Sofyan R tanggal 23-08-2004.
- j. Pada tanggal 18-05-2009 dicatat Sita Eksekusi berdasarkan Surat Permohonan dari Pengadilan Negeri Bogor tanggal 08-04-2009 No. WII.U2/531/HT.04.10/IV/2009.
- k. Pada tanggal 09-11-2009 dicatat Banding berdasarkan Surat dari Era Associate (Advokat-Legal Consellor) tanggal 3-11-2009 No. 32/ERA-Pdt/XI/2009 jo Akta Pernyataan Banding No. 16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 20-10-2009.
- l. Pada tanggal 23-02-2012 dicatat Pengangkatan Sita Eksekusi berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pengangkatan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Bogor No. WII.U2/313/HT.04.10/III/2012 tanggal 13-02-2012.
- m. Pada tanggal 16-12-2013 dicatat blokir berdasarkan Surat dari S. Natawilwana Legal Network(s) No. 0506/SNLN/TNH/SP/XII/2013 tanggal 12-12-2013.
- n. Pada tanggal 18-04-2016 dicatat cabut blokir berdasarkan Surat Ketetapan No.S.TAP/2156/Dit. Reskrimum tanggal 29-01-2015.
- o. Pada tanggal 23-01-2017 dicatat blokir berdasarkan Register Perkara No.77/Pdt.G/2016/PN Bgr tanggal 29-06-2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- p. Pada tanggal 02-09-2022 dicatat pencabutan blokir berdasarkan Surat Permohonan dari Saudari Risnawita Ainawa Asry.
- q. Pada tanggal 05-12-2022 dicatat blokir berdasarkan Register Perkara No.135/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 16-09-2022.
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak terdapat adanya Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa tindakan hukum Turut Tergugat dalam menerbitkan dan mencatat pendaftaran peralihan hak, dan pencatatan lainnya terkait sertipikat Hak Milik No. 12 dan 13/Curug adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut :

- 1. Menerima Jawaban Turut Tergugat, untuk seluruhnya;**
- 2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;**
- 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini .**

Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya. **(Ex Aequo Et Bono)**

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan II, Tergugat III dan Turut Tergugat Penggugat mengajukan Replik tanggal 25 Januari 2023 sedangkan Tergugat I dan II, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 1 Februari 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 4 (empat) bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 yaitu :

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kutipan Akta Kematian an. Sofian Ranawijaya, Nomor 00100/KMT-WNI/2015, tertanggal 27 Maret 2015, diberitanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Keterangan Hak Waris Nomor 48, tertanggal 19 Juni 2015, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Foto Lokasi SHM No. 77/Loji, SHM No. 78/Loji, SHM No. 79/Loji dan SHM No. 80/Loji, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Nomor 160/BLD-BPNBGR/Blokir/XII/2022 perihal Permohonan Blokir SHM No.77/Loji, 78/Loji, 79/Loji, dan 80/Loji, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-4 yang diajukan Penggugat telah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim, telah diberi materai dan telah sesuai dengan Asli, sedangkan bukti P-1 sampai dengan P-3 sesuai dengan foto kopi, selanjutnya surat-surat bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat untuk Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan 9 (sembilan) bukti surat tertanda T.I.II -1 sampai dengan T.I.II-9, yaitu :

1. Fotokopi Putusan Banding Perkara Nomor 174/PDG/2022/PT.BDG, diberi tanda bukti T.I.II-1 ;
2. Fotokopi Putusan Nomor 105/Pdt/2005/PT.Bdg, diberi tanda bukti T.I.II-2;
3. Fotokopi Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2006, diberi tanda bukti T.I.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan dari Alm. Sopian R, diberi tanda bukti T.I.II-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan dari Belinda Purwanto, tertanggal 02 Mei 2003, diberi tanda bukti T.I.II-5;
6. Fotokopi Putusan Nomor 16/Pdt.G/2009/PN.Bgr, diberi tanda bukti T.I.II-6;
7. Fotokopi Putusan Nomor 63/Pdt/2010/PT.BDG, diberi tanda bukti T.I.II-7;
8. Fotokopi Putusan Nomor 2672 K/Pdt/2010, diberi tanda bukti T.I.II-8;
9. Fotokopi Putusan Nomor 586 PK/Pdt/2012, diberi tanda bukti T.I.II-9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-3, dan T.I.II-6 sampai dengan T.I.II-9 yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II telah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim, telah diberi materai dan telah sesuai dengan Salinannya, sedangkan bukti surat T.I.II-4 sampai dengan bukti surat T.I.II-5 sesuai dengan Aslinya. Selanjutnya surat-surat bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat untuk Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini;

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.

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 Tergugat I dan Tergugat II tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan 12 (dua belas) bukti surat tertanda T.III -1 sampai dengan T.III-12, yaitu :

1. Fotokopi Putusan Nomor 25/Pdt.G/2004/PN.Bgr, diberi tanda bukti T.III-1A;
2. Fotokopi Putusan Nomor 105/Pdt/2005/PT.BDG;diberi tanda bukti T.III-1B;
3. Fotokopi Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2006 diberi tanda bukti T.III-1C;
4. Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali (PK), Nomor 529 PK/Pdt/2019, diberi tanda bukti T.III-1D;
5. Fotokopi Putusan Nomor 16/Pdt.G/2009/PN.Bgr, diberi tanda bukti T.III-2A;
6. Fotokopi Putusan, Nomor 63/Pdt/2010/PT.BDG, diberi tanda bukti T.III-2B;
7. Fotokopi Putusan Nomor 2672 K/Pdt/2010, diberi tanda bukti T.III-2C;
8. Fotokopi Putusan Nomor 586 PK/Pdt/2012, diberi tanda bukti T.III-2D;
9. Fotokopi Putusan Nomor 77/Pdt.G/2016/PN.Bgr, diberi tanda bukti T.III-3A;
10. Fotokopi Putusan Nomor 386/PDT/2017/PT.BDG, diberi tanda bukti T.III-3B;
11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas : 41488/2022, diberi tanda bukti T.III-4;
12. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas : 40489/2022, diberi tanda bukti T.III-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-10 yang diajukan Penggugat telah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim, telah diberi materai dan telah sesuai dengan Salinannya sedangkan bukti surat T.III-11 sampai dengan T.III-12 sesuai dengan fotokopi. Selanjutnya surat-surat bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat untuk Tergugat III dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan 4 (empat) bukti surat tertanda T.T-1 sampai dengan T.T-4, yaitu :

Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 77/Desa/Kel Loji, Kecamatan Ciomas, Kab/Kotamadya Bogor, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T.T-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 78/Desa/Kel Loji, Kecamatan Ciomas, Kab/Kotamadya Bogor, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T.T-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 79/Desa/Kel Loji, Kecamatan Ciomas, Kab/Kotamadya Bogor, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T.T-3;
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 80/Desa/Kel Loji, Kecamatan Ciomas, Kab/Kotamadya Bogor, Provinsi Jawa Barat diberi tanda bukti T.T-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.T-1 sampai dengan T.T-4 yang diajukan Penggugat telah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim, telah diberi materai dan telah sesuai dengan Aslinya. Selanjutnya surat-surat bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat untuk Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti Surat dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena diperlukan adanya kejelasan mengenai objek jaminan dan batas-batasnya maka untuk kepentingan pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim pada Kamis tanggal 9 Maret 2023 telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapnya termuat pada Berita Acara Pemeriksaan dan dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing tanggal 15 Maret 2023 dan Turut Tergugat bulan Maret 2021 tanpa tanggal;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

Halaman 48 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Menimbang, bahwa sebelum memasuki pertimbangan pokok perkara, Majelis hakim lebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat III dan Turut Tergugat sebagaimana berikut ini;

Eksepsi Tergugat III

1. Gugatan Error In Persona

a. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Tergugat tidak lengkap karena Pengugat tidak dapat menghadirkan pengganti dari Tergugat IV dan Tergugat V dimana dalam perkara ini sangat penting untuk dihadirkan, maka gugatan Pengugat dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak).

2. Tentang Kedudukan Hukum (Legal Standing)

Bahwa Penggugat tidak berhak menuntut dikarenakan Penggugat juga ikut menyetujui perjanjian antara Suami Penggugat dengan Tergugat I. Perjanjian antara Suami Penggugat dengan Tergugat I dilakukan didepan Notaris/PPATK dan diketahui oleh Penggugat.

3. *Ne Bis In Idem*

Bahwa terhadap perkara yang telah di ajukan dengan objek dan subjek yang sama di Pengadilan dan telah dijatuhkan putusan dimana terhadap putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka perkara tersebut tidak dapat diajukan kembali karena dalam putusan tersebut melekat *Ne Bis In Idem*. Oleh karena itu terhadap perkara dengan objek dan subjek yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.

Berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata terdapat ketentuan sebagai berikut :

1. Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu ;
2. Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *Ne Bis In Idem* atau *Res Judicata* ;
3. Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap gugatan Penggugat perkara nomor : 135/Pdt.G/2022/PN.Bgr, bahwa sebelumnya sudah ada putusan dengan perkara yang sama baik di Pengadilan tingkat Pertama hingga Kasasi dan 2 (dua) putusan peninjauan kembali, yakni sebagai berikut :

1. Putusan Perkara Nomor : 25/Pdt. G/2004/PN.Bgr tertanggal 16 Juni 2004 jo Nomor : 105/PDT/2005/PT.BDG tertanggal 04 Oktober 2005 jo Nomor :2079K/Pdt/2006 tertanggal 13 Juni 2007 atas nama SOPIAN RANAWIJAYA selaku PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut :
 - a. Drs. ALI NASSER ASRY sebagai TERGUGAT I ;
 - b. AINAWA NASERU ASRY sebagai TERGUGAT II ;
 - c. ELLA NARULITA ASRY sebagai TERGUGAT III ;
 - d. ELIZA ASMAWEL, S.H. sebagai TERGUGAT IV ;
 - e. HUSNA DARWIS, S.H. sebagai TERGUGAT V dan ;
 - f. Kepala Kantor Pertanahan Kodya Bogor sebagai TURUT TERGUGAT.

Dalam amar Putusan pada pokoknya "**Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat (ALI NASSER ASRY) untuk sebagian**"

2. Putusan Perkara Nomor :16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tertanggal 14 Oktober 2009 jo Nomor :63/PDT/2010/PT.BDG tertanggal 17 Maret 2010 jo Nomor :2672K/Pdt/2010 tertanggal 25 Maret 2013 Jo Nomor : 586PK/PDT/2012 tertanggal 25 Maret 2013 atas nama BELINDA PURWANTO selaku PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut:
 - a. Drs. ALI NASSER ASRY sebagai TERGUGAT I ;
 - b. AINAWA NASERU ASRY sebagai TERGUGAT II ;
 - c. ELLA NARULITA ASRY sebagai TERGUGAT III ;
 - d. ELIZA ASMAWEL, S.H. sebagai TERGUGAT IV ;
 - e. HUSNA DARWIS, S.H. sebagai TERGUGAT V dan ;
 - f. Kepala Kantor Pertanahan Kodya Bogor sebagai TURUT TERGUGAT;

Dalam amar Putusan pada pokoknya "**Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya**"

3. Putusan Perkara Nomor : 77/Pdt.G/2016/PN.Bgr tertanggal 23 Januari 2017 jo Nomor : 386/PDT/2017/PT/BDG tertanggal 09 Oktober 2017 jo

Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.

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

Nomor : 529PK/Pdt/2019 tertanggal 23 Oktober 2019 atas nama HENDRY RANAWIJAYA selaku PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut :

- a. Drs. ALI NASSER ASRY sebagai TERGUGAT I ;
- b. AINAWA NASERU ASRY sebagai TERGUGAT II ;
- c. ELLA NARULITA ASRY sebagai TERGUGAT III ;
- d. ELIZA ASMAWEL, S.H. sebagai TERGUGAT IV ;
- e. HUSNA DARWIS, S.H. sebagai TERGUGAT V dan ;
- f. Kepala Kantor Pertanahan Kodya Bogor sebagai TURUT TERGUGAT.

Dalam amar Putusan pada pokoknya "**Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya**"

Berdasarkan seluruh alasan hukum Eksepsi yang telah dikemukakan, cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Eksepsi Turut Tergugat

1. Turut Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat;
2. **Eksepsi mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini;**

Gugatan perkara ini adalah mumi perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat, yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini *berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini*, karena pada prinsipnya Turut Tergugat sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki

2. **Eksepsi Asas Nebis In Idem**

Bahwa asas Nebis In Idem adalah terhadap perkara yang sama tidak dapat diadili untuk kedua kalinya.

Bahwa gugatan dan objek a quo dalam perkara ini pada dasarnya sudah pernah di ajukan di Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor perkara

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



77/Pdt.G/2016/PN Bgr yang dimana amar putusan Majelis Hakim perkara tersebut, berbunyi :

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi dari pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, serta Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara / Dalam Kompensi:

Menolak Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk seluruhnya;

Bahwa dalam ranah hukum perdata, asas Nebis In Idem sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa apabila putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat Nebis In Idem. Oleh karenanya, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M.Yahya Harahap, S.H., hal. 42

Bahwa pelaksanaan asas Nebis In Idem ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan asas ne bis in idem. Pada surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, **Bagir Manan**, "*menghimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas Nebis In Idem dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda*".

sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya harus ditolak atau setidak-tidaknya menyatakan **perkara perdata nomor 135/Pdt.G/2022/PN Bgr mengandung asas Nebis In Idem.**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat akan Majelis Hakim pertimbangkan satu – persatu dan atau akan dipertimbangkan secara bersama – sama;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **Tergugat III poin 1** ini akan majelis hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat III dalam eksepsi point 1 ini setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari serta memahami dalil eksepsi tersebut ternyata dalil tersebut sudah masuk kedalam

Halaman 52 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



pokok perkara dimana hal tersebut harus dibuktikan oleh para pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi poin 1 ini telah menyangkut ke dalam pokok perkara maka sudah tepat dan beralasan hukum untuk mengesampingkan serta tidak perlu mempertimbangkan eksepsi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi **Poin 1** dari Tergugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat poin 2** akan Majelis Hakim pertimbangan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat di poin 2** majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa pada dasarnya setiap orang boleh mengajukan gugatan ke Pengadilan, namun untuk dapat menggugat disyaratkan adanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum yang kuat dan sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut : *"Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (asas legitima persona standi in iudicio)"*;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan Turut Tergugat adalah karena Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan Turut Tergugat sudah diuraikan dalam perkara *a quo* dan tinggal membuktikannya dipersidangan apakah hubungan hukum tersebut berdampak pada perbuatan melawan hukum (PMH) atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi **poin 2** dari **Tergugat III dan Turut Tergugat** ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat poin 3** akan Majelis Hakim pertimbangan secara bersama-sama sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat didalam eksepsinya ini menyatakan perkara *a quo* mengandung Asas *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majeis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah terhadap perkara perdata No.16/Pdt.G/2009/PN.Bgr. tanggal 14 Oktober 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.63/Pdt/2010/PT.BDG. tertanggal 17 Maret 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.2672/K/Pdt/2010 tertanggal 28 Juni 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.586 PK/Pdt/2012 tanggal 25 Maret 2013 *nebis in idem* dengan perkara No.135/Pdt.G/2022/PN.Bgr yang sedang disidangkan saat ini?;

Menimbang, bahwa asas Nebis In Idem sebagaimana diatur dalam pasal 1917 KUHPerdata yang berbunyi : "*bahwa kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya; bahwa untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula*"

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Para Penggugat tersebut terkandung asas *nebis in idem*?

Menimbang, bahwa menurut M Yahya Harahap, SH dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, hal 441-445 bahwa setiap putusan melekat unsur *nebis in idem* haruslah memenuhi syarat-syarat yang bersifat kumulatif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1917 KUHPerdata yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat Positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek gugatan sama;

Ad. 1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Perkara No.16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 1 Oktober 2009 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.63/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 17 Maret 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.2672/K/Pdt/2010 tanggal 28 Juni 2011 Jo. Putusan

Halaman 54 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Mahkamah Agung R.I No.586 PK/Pdt/2012 tanggal 25 Maret 2013 dengan perkara yang sedang berjalan yaitu Perkara No.135/Pdt.G/2022/PN Bgr, menurut majelis hakim bahwa apa yang sedang disidang saat ini sudah pernah diperkarakan sebelumnya, dalil-dalil gugatan adalah sama yaitu tentang sengketa kepemilikan tanah atas SHM No.77/Loji, SHM No.78/Loji, SHM No.79/Loji dan SHM No.80/Loji yang proses peralihannya dilakukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana termuat dalam Petitum gugatan angka angka 4, 5 dan 11 Perkara Perdata No.16/Pdt.G/2009/PN Bgr tanggal 1 Oktober 2009 dengan Petitum gugatan 3 dan 7 Perkara yang sedang berjalan yaitu Perkara No.135/Pdt.G/2022/PN Bgr dan terkait hubungan hukum hutang piutang atau pinjam meminjam sejumlah dana telah pula dipertimbangkan dalam Putusan Perkara No.16/Pdt.G/2009/PN Bgr tanggal 1 Oktober 2009;

2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat T.I.II-6 sampai dengan T.I.II-9 atau T.III-2A sampai dengan T.III-2D berupa Putusan Perkara No.16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 1 Oktober 2009 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.63/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 17 Maret 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.2672/K/Pdt/2010 tanggal 28 Juni 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.586 PK/Pdt/2012 tanggal 25 Maret 2013 diketahui bahwa perkara perdata No.16/Pdt.G/2009/PN Bgr tanggal 1 Oktober 2009 sudah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

3. Putusan bersifat Positif;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat T.I.II-6 sampai dengan T.I.II-9 atau T.III-2A sampai dengan T.III-2D berupa Putusan Perkara No.16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 1 Oktober 2009 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.63/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 17 Maret 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.2672/K/Pdt/2010 tanggal 28 Juni 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.586 PK/Pdt/2012 tanggal 25 Maret 2013 merupakan putusan yang bersifat positif yang amarnya berbunyi : Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

4. Subjek atau pihak yang berperkara sama

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Perkara No.16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 1 Oktober 2009 (bukti T.I.II-6/T.III-2A) para

Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak terdiri Belinda Purwanto sebagai Penggugat sedangkan Drs. Ali Nasser Asry, Ainawa Naseru Asry, Ella Narulita Asry, Elliza Asmawel, SH, Husna Darwis Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa apabila dicermati gugatan penggugat dalam perkara *aquo* dengan perkara sebelumnya yaitu perkara No.16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 1 Oktober 2009 tanggal 1 Oktober 2009 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.63/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 17 Maret 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.2672/K/Pdt/2010 tanggal 28 Juni 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.586 PK/Pdt/2012 tanggal 25 Maret 2013 yang telah berkekuatan hukum yang tetap menurut majelis hakim bahwa subjek atau para pihak yang berperkara adalah sama;

5. Objek gugatan sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Salinan Putusan Perkara No. 16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 1 Oktober 2009 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.63/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 17 Maret 2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.2672/K/Pdt/2010 tanggal 28 Juni 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.586 PK/Pdt/2012 tanggal 25 Maret 2013 dengan perkara yang sedang berjalan yaitu Perkara No.135/Pdt.G/2022/PN Bgr, objek sengketa / objek gugatan baik letak, batas dan luasnya adalah sama yaitu sebidang tanah SHM No.77/Loji, SHM No.78/Loji, SHM No.79/Loji dan SHM No.80/Loji, kesemuanya terletak di Desa Loji Kecamatan Ciomas Kota Bogor Provinsi Jawa Barat.

Menimbang, bahwa sebagaimana Salinan Putusan Perkara No. 16/Pdt.G/2009/PN.Bgr tanggal 1 Oktober 2009 (bukti T.I.II-6/T.III-2A) pada Posita angka 11, Petitum angka 6 dan 8 nya **sama dengan** Posita angka 2, Petitum angka VI dan VII dalam perkara *a quo*. Dan pada saat dilakukan pemeriksaan setempat para pihak menunjuk objek yang sama sekaligus membenarkan bahwa objek yang disengketakan sekarang adalah juga merupakan objek perkara yang telah diputus dalam perkara sebelumnya yaitu Perkara No. 16/Pdt.G/2009/PN Bgr tanggal 1 Oktober 2009;;

Menimbang, bahwa karena dalam gugatan penggugat telah memenuhi semua yang syaratkan dalam Pasal 1917 KUHPerdata, maka gugatan yang

Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Penggugat terkandung prinsip *nebis in idem*, sehingga eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan Eksepsi tersebut diatas telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem* maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I yang diajukan mengandung gugatan Rekonvensi (gugat balik) dan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon yang pada intinya agar mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Rekonvensi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : karena gugatan konvensi telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan rekonvensi ini sudah tepat dan beralasan hukum untuk tidak dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul yang besarnya sebagaimana amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal dari HIR, Pasal 1917 KUHPerdara, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Undang-undang serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ:

- Menyatakan mengabulkan eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat:

Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.893.000 (empat juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor pada hari Senin tanggal 27 Maret 2023 oleh kami, Patti Arimbi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mardiana Sari, S.H., M.H., dan Arie Hazairin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 3 April 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Novi Puspitosari, S.E., S.H. Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri Tergugat IV dan Tergugat V pada sistem persidangan secara elektronik;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mardiana Sari, S.H., M.H.

Patti Arimbi, S.H., M.H.

Arie Hazairin, S.H.

Panitera Pengganti,

Novi Puspitosari, S.E., S.H.

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 135/Pdt.G/2022/ PN Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.2.513.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan	Rp. 70.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.2.000.000,-
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,-
7. Pemberitahuan PS ke Kelurahan	Rp. 150.000,-
8. Redaksi	Rp. 10.000,-
9. Materai	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah :	Rp.4.893.000,- (empat juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)

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)